

TEIL B TEXT

1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 LBO)

1.10 Sockelhöhen

Die Sockelhöhen aller baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschossfußboden der baulichen Anlagen) dürfen höchstens 0,5 m über der durchschnittlichen Höhe der angrenzenden Straße liegen.

1.20 Trauf- und Firsthöhen

Auf den ausgewiesenen allgemeinen Wohnbauflächen darf die Traufhöhe eine Höhe von 4,25 m, die Firsthöhe eine Höhe von 9,00 m über der durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes nicht überschreiten, im Bereich der Festsetzung "max 4 WE" darf die Firsthöhe max. 10,00 m betragen.

1.30 Dachneigungen

Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Dachanbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten und Walme mit anderen Neigungen zulässig.

Bei Carporten, Garagen und Dächern mit Bewuchs (Gründächer) sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen zulässig.

Dachformen

Es sind nur Sattel-, Kuppelwalm- und Walmdächer zulässig. Pultdächer, versetzte Pultdächer sowie unsymmetrische Dächer sind unzulässig, außer bei Nebenanlagen, Carporte und Garagen.

2.00 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.10 Baugrundstücke

Die zulässige Grundfläche darf durch die Herstellung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um 100 % überschritten werden.

2.20 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Eine zulässige Überschreitung der max. Grundfläche für die, über Privatweg erschlossenen rückwärtigen Grundstücke ist gemäß § 19 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen, zulässig.

3.00 Überschreitung der Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Trennwände, Sichtschutzwände, Sonnenblenden, Pflanzenrastergitter und Vordächer ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.00 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m² im Bereich der Festsetzung GRZ 0,20 und 0,25.

5.00 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf den Wohnbauflächen ist pro 400 m² Grundstücksfläche für ein Einzelhaus max. eine Wohnung zulässig, im Bereich der Festsetzung GRZ 0,20 und 0,25.

6.00 Private Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf den Wohnbaugrundstücken mit der GRZ 0,2 und 0,25 sind je Wohneinheit mind. 30 m² Stellplatzfläche für zwei private Stellplätze anzulegen.

7.00 Grünordnerische Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB)

7.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

7.11 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind standortheimische Laubbäume in der Mindestqualität Alleebaum, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Die Pflanzbeete sind pro Baum mit einer Flächengröße von mindestens 10 m² und einer Mindestbreite von 2 m herzustellen. Es sind die Gehölzarten aus der unten angeführten Pflanzenliste für Baumpflanzungen zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch die gleiche Art an den festgesetzten Standorten zu ersetzen

Pflanzenliste für Baumpflanzungen

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

7.12 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten durchzuführen. Alle 10-15 Jahre sind die Knicks auf den Stock zu setzen. Einzelne Bäume sind im Abstand von 20 bis 50 m als Überhälter stehen zu lassen. Für Nachpflanzungen im Bereich der Knicks sind ausschließlich standortheimische Gehölzarten gemäß der unten angeführten Pflanzenliste für Knicks zu verwenden.

7.13 Bei der Verlegung von Knicks sind diese fachgerecht umzusetzen. Das vorhandene Material (Knickwall mit Vegetation) ist unter möglichst weitgehender Schonung des Strukturgefüges zu verlegen. Für die Neuanlage von Knicks ist ein Knickwall in einer Höhe von 0,8-1,0 m und einer Breite von 2,5-3,0 m herzustellen. Der Knick ist zweireihig anzulegen. Die Pflanzabstände in der Reihe und zwischen den Reihen sollen 0,75 m betragen. Die Knickpflanzung ist in den ersten 5 Jahren durch einen durchgängigen Wildschutzzaun zu schützen. Danach ist der Verbißschutz zu entfernen. Es sind die Gehölzarten aus der unten angeführten Pflanzenliste für Knicks zu verwenden

Pflanzenliste für Knicks

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

7.14 Das Regenrückhaltebecken ist mit möglichst flachen, wechselnden Böschungsneigungen naturnah zu gestalten. Die Böschungsbereiche sind mit Landschaftsrassen oder einer Grünlandsaatmischung anzusäen. Zur Eingrünung des Regenrückhaltebeckens sind Gruppen von standortheimischen Sträuchern entlang der West- und Südseite anzupflanzen. Es soll eine Pflanze pro 1,5 m² gesetzt werden. Die Pflanzen sind in der Qualität Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölze der unten angeführten Pflanzenliste für Regenrückhaltebecken zu verwenden.

Pflanzenliste für Regenrückhaltebecken

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

- 7.15 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf dem Wall der künftigen Lärmschutzanlage beidseitig der Lärmschutzwand eine dichte Bepflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen anzulegen, durch eine fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein Laubgehölz pro 1,5 m² Fläche zu pflanzen, Die Pflanzflächen sind in den ersten 5 Jahren durch einen durchgängigen Wildschutzzaun zu schützen. Danach ist der Verbissschutz zu entfernen. Im Falle eines natürlichen Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen. Es sind die Gehölzarten der unten angeführten Pflanzenliste für Böschungsbepflanzungen zu verwenden.

Pflanzenliste für Böschungsbepflanzungen

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

- 7.20 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 7.21 Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind als offene Vegetationsfläche zu erhalten sowie als Gras- und Krautsaum zu entwickeln und extensiv durch eine Mahd zweimal im Jahr zu pflegen. Die Knickschutzstreifen sind von jeglichen baulichen Anlagen und Versiegelungen frei zu halten. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie das Ablagern von Garten- und sonstigen Abfällen sind unzulässig.

Artenschutzrechtliche Hinweise:

- Gehölzfällungen dürfen nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.02 (außerhalb der Brutzeit von Vögeln - § 39 Abs. Nr. 2 BNatschG) vorgenommen werden
- Ein Beginn von Erdbauarbeiten darf nicht innerhalb der Zeit von April bis Juli erfolgen.

8.00 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) Schutz vor von außen einwirkenden Geräuschen (Schallschutz gegen Außenlärm).

Zum Schutz des Plangeltungsbereichs wird eine Lärmschutzanlage mit einer Länge von 245 m entlang der Lauenburger Straße, östlich der Zufahrt zum Plangebiet, mit einer Gesamthöhe von 3 m über Gradierte der Straße festgesetzt.

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt.

Abbildung B 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Maßstab 1:2.000



Die Abbildung B 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Abbildung B 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, Maßstab 1:2.000



Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neubauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

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.

b) Schutz der Außenwohnbereiche

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind in den in Abbildung B 3 und Abbildung B 4 dargestellten Bereichen in geschlossener Bauweise oder auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Abbildung B 3: Darstellung der geschlossen auszuführenden Außenwohnbereiche im ebenerdigen Bereich, Maßstab 1:2.000

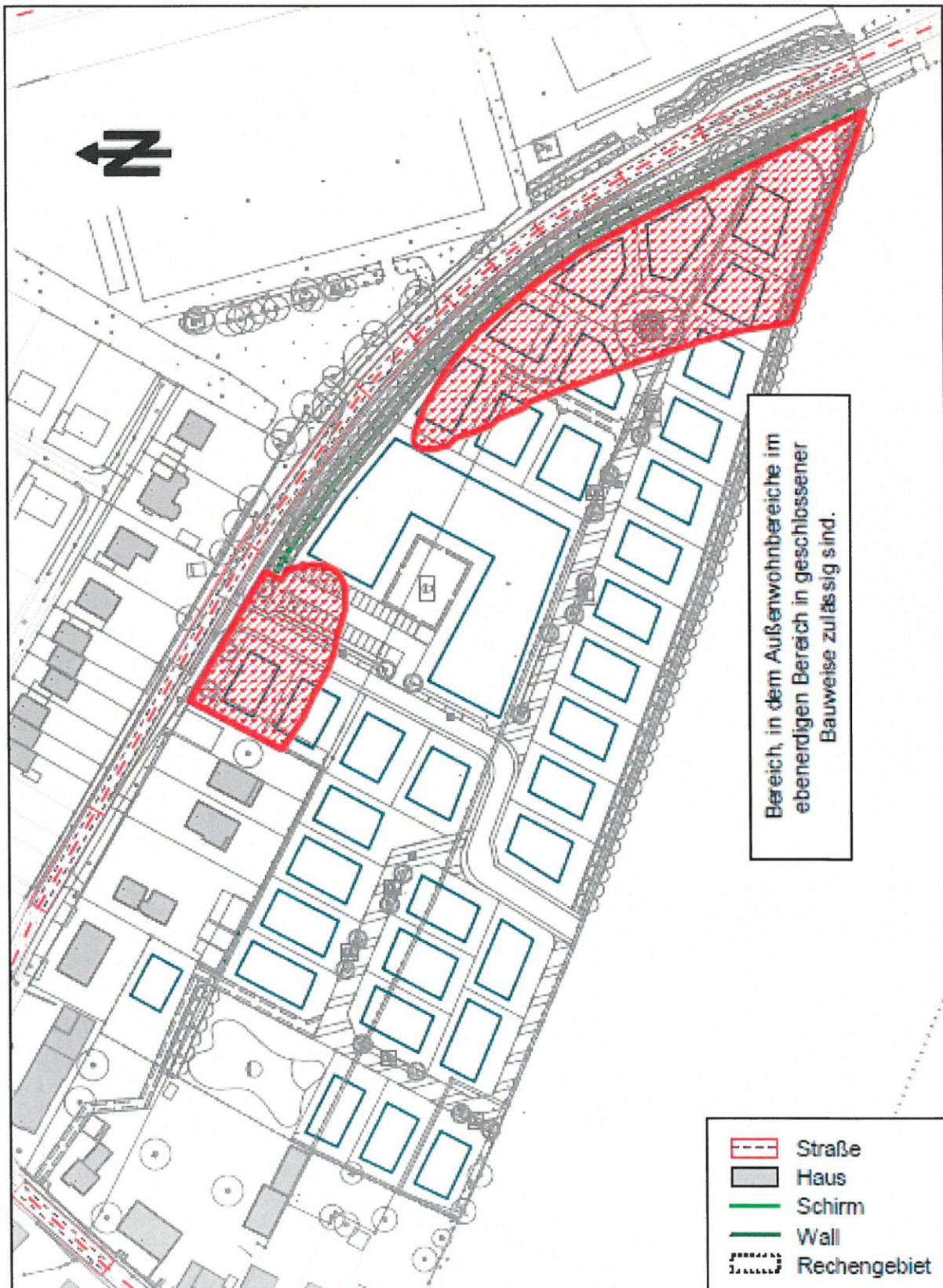
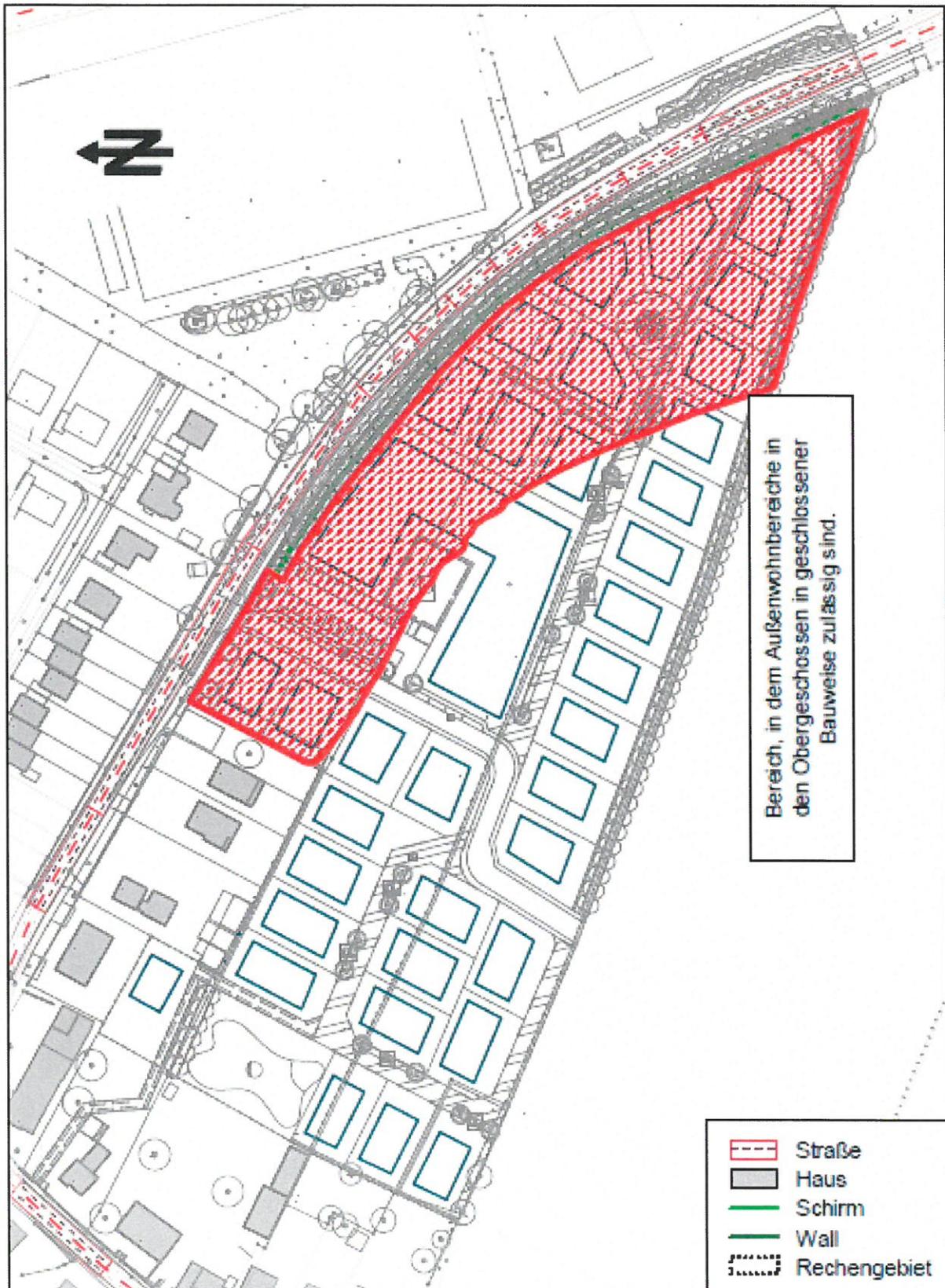


Abbildung B 4: Darstellung der geschlossen auszuführenden Außenwohnbereiche in den Obergeschossen, Maßstab 1:2.000



Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Abbildung B 5: Bereiche in denen ein Ausschluss von Immissionsorten im Obergeschoss erforderlich ist, Maßstab 1:2.000



Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm den jeweiligen Immissionsrichtwert enthält.