

# TEXT -TEIL B-

## I. Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. Baugesetzbuch

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

2.1 Bezugshöhe für die festgesetzte maximale First- und Traufhöhe ist die mittlere Fahrbahnoberkante des zur Zeit der Planaufstellung bestehenden nächstgelegenen Straßenabschnittes der Erschließungsstraße.

2.2 Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut. Bei asymmetrischen Dachformen ist der höchste gemessene Wert heranzuziehen.

2.3 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)

### 3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im WA 1 gilt die abweichende Bauweise. In der Abweichenden Bauweise gilt der Grenzabstand der offenen Bauweise. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

### 4. Garagen und Stellplätze (§ 13 BauNVO)

Im Bereich zwischen öffentlicher Straße und Baugrenze sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

### 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden mit einer Mindestbreite von 3,25 m zu Gunsten der Eigentümer der rückwärtig zu erschließenden Grundstücke festgesetzt.

### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 20 und 25 BauGB)

6.1 Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, oder einer anderen Nutzung zuzuführen.

6.2 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Im Kronentraufbereich der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind weitere Versiegelungen untersagt. Vorhandene Versiegelungen sind auf das notwendigste Minimum zu reduzieren.

6.3 Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind ab einer Größe von 15 m<sup>2</sup> extensiv mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu begrünen.

6.4 Nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen auf den Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.

6.5 Für Anlagen zur Straßenbeleuchtung sind nur niedrig montierte und nach unten strahlende Lampen mit warmweißer Leuchtmittel-Lichtfarbe und geringer Lockwirkung auf Insekten zulässig.

6.6 Die Rodung von Gehölzen und der Abbruch von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der Fledermauswinterquartierszeit vom 01.12. bis 31.01. zulässig.

# TEXT -TEIL B-

## 7. Immissionsschutz

7.1 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Hamburger Straße zugewandten Gebäudefronten und Seitenfronten. Für abgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) $R'_{w,res}$	
		Wohnräume	Bürräume 2)
	dB(A)	[dB]	
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

- 7.2 Ebenerdige bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereiche) innerhalb des Plangeltungsbereiches sind bis zu einem Abstand von 56 m, gemessen von der Straßenmitte der Hamburger Straße geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.
- 7.3 In den Obergeschossen sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereiche) innerhalb des Plangeltungsbereiches bis zu einem Abstand von 72 m gemessen von der Straßenmitte der Hamburger Straße geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.
- 7.4 Zum Schutz der Nachtruhe innerhalb des Plangeltungsbereiches sind im gesamten Plangeltungsbereich 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.

# **TEXT -TEIL B-**

---

## **II. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung**

### **1. Dachform und Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Neigung und Ausrichtung der Anlagen muss bei Hauptgebäuden dem Neigungswinkel des Daches entsprechen.

### **2. Schottergärten (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Gärten sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind nur für erforderliche Zufahrten, Stellplätze, Garagen, Carports, Zuwegungen, Terrassen und Müllstandplätze zulässig. Die flächige Gestaltung der Gärten mit Gesteins- oder Mineralkörnern wie z.B. Schotter oder Kies ist unzulässig.

### **3. Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.

### **4. Waldabstand und Brandschutz**

- 5.1 Im WA 4 ist innerhalb des Bereiches, in dem die Baugrenze in den nachrichtlich dargestellten Waldabstandstreifen hineinreicht, die Bebauung nur zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass von dem Gebäude keine Brandgefahr für den Wald ausgeht und die Bildung von Feuerbrücken nicht zu besorgen ist, und wenn von der unteren Forstbehörde bestätigt wird, dass nicht von einer von dem Wald ausgehenden Brandgefahr für das Gebäude auszugehen ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 5.2 Innerhalb des im Planteil A nachrichtlich dargestellten Mindestabstandes zum Wald gemäß § 24 LWaldG im WA 4 dürfen die Gebäude nur mit harter Dacheindeckung nach DIN 4102, Teil 4 versehen werden. Feuerstätten mit festen Brennstoffen in oder an den Gebäuden sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBO Schleswig-Holstein)
- 5.3 Die Fassaden sind im WA 4 mit schwerentflammbaren Baustoffen wie Sichtmauerwerk oder Putz herzustellen. Tragende oder aussteifende Bauteile müssen mindestens feuerhemmend sein. Holzfassaden sind unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBO Schleswig-Holstein).

## **III. Hinweise**

### **Artenschutz**

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind alle Handlungen und Arbeiten an Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden gemäß § 27a LNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, verboten.

### **Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale**

Bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden oder sonstigen Kulturdenkmälern sind die Erdarbeiten einzustellen und das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

### **Naturdenkmale**

Nach der Kreisverordnung zur Sicherung von Naturdenkmälern im Kreis Stormarn vom 12. August 1987 sind die Beseitigung eines Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Veränderung oder nachhaltigen Störung des Naturdenkmals oder seiner geschützten Umgebung führen können, verboten (§ 28 BNatSchG sowie § 2 Satz 1 ND-VO).