

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) dienen vorwiegend dem Wohnen. Innerhalb der WA werden sämtliche in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 3 BauNVO)

- a) Die Flächen von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.
- b) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 darf für die Baugrundstücke im WA 1 (erste Gebäudereihe an der Möllner Landstraße) ausnahmsweise auf 0,35 erhöht werden, wenn an den in der Planzeichnung vorgegebenen Bereichen Hausdurchfahrten unter Ausnutzung der geschlossenen Bauweise errichtet werden.
- c) Eine Überschreitung der Baugrenzen für die Anlage von ebenerdigen Terrassen direkt an Wohngebäuden ist dort, wo unter Lärmgesichtspunkten Außenwohnbereiche zulässig sind, bis zu einer Tiefe von 3 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen, zulässig.
- d) Für Gebäude, deren Dachflächen zu mindestens 80 % als Gründächer ausgebildet werden, sind geringere Dachneigungen, als in der Planzeichnung festgesetzt, und Flachdächer zulässig.

03. Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

Für Terrassen und Überdachungen von Freisitzen ist - abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 der Landesbauordnung (LBO) in ihrer seit dem 01. Juli 2016 gültigen Fassung - in der Grundstückstiefe ein Mindestabstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

04. Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach.

05. Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen. Die zentrale Einleitung des Oberflächenwassers in den Kanal ist nach den Vorgaben des Zweckverbandes Südstormarn ausnahmsweise zulässig, wenn durch Bestimmung des Bodendurchlässigkeitswertes nachgewiesen wird, dass eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich ist (ab $k_f = 5 \cdot 10^{-6}$ m/s).

06. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vor der Beseitigung von Gebäuden, Gehölzen, Grünflächen und der Baufeldräumung ist, unabhängig von naturschutzrechtlich geregelten Eingriffsfristen, durch einen anerkannten Sachverständigen gutachterlich nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

07. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- a) Die in der Planzeichnung auf den Flurstücken 17/51, 17/52 und 17/53 festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL-Rechte) gelten zugunsten der jeweiligen Eigentümer der betreffenden Flurstücke, das GFL-Recht auf dem Flurstück 17/51 darüber hinaus auch zugunsten des Flurstücks 120/17 außerhalb des Plangeltungsbereiches.
- b) Die GFL-Rechte gelten ferner zugunsten der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsunternehmen und Medienträger.
- c) Von den in der Planzeichnung festgesetzten GFL-Flächen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücksteile bzw. des Flurstücks 120/17 in anderer Art und Weise gewährleistet ist.

08. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a) Im WA 1 sind Wohnungen von der Südseite bis zur Nordseite der Gebäude durchzustoßen mit Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern ausschließlich an den verkehrslärmabgewandten nördlichen Gebäudeseiten.
- b) Im WA 1 sind weniger schutzbedürftige Räume wie Küchen, Bäder und Hauswirtschaftsräume möglichst an den verkehrslärmzugewandten Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich V anzuordnen. Sofern sich dies nicht vollständig umsetzen lässt, sind tagsüber genutzte Aufenthaltsräume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen mit Anforderungen gemäß Buchstabe g auszustatten.
- c) Alternativ zu a und b können im WA 1 verglaste Vorbauten (verglaste Loggien oder Wintergärten, komplette Vorsatzfassaden aus Glas oder Laubengänge) an den verkehrslärmzugewandten Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich V angebaut werden mit einer Gesamtschalldämmung zwischen außen und dem Inneren der Aufenthaltsräume incl. Raumlüftung gemäß Buchstabe e.
- d) Im WA 1 sind Außenwohnbereiche an den verkehrslärmzugewandten Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich V vollständig oder teilweise zu verglasen, so dass mit einer Schallreduzierung ein Beurteilungspegel tags von möglichst 55 dB(A) bzw. maximal 59 dB(A) gewährleistet wird.
- e) Es gelten für die festgesetzten Lärmpegelbereiche im WA 1 und WA 2 folgende Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (Wand, Dach, Fenster, Lüftung):
 - Lärmpegelbereich III: $R'_{w,ges} = 35$ dB
 - Lärmpegelbereich IV: $R'_{w,ges} = 40$ dB
 - Lärmpegelbereich V: $R'_{w,ges} = 45$ dB

An den vollständig von der Möllner Landstraße abgewandten Gebäudeseiten gelten in den Lärmpegelbereichen V und IV um 5 dB geringere Schalldämm-Maße, im Lärmpegelbereich III entfällt die Anforderung.

- f) Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung

ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die den Festsetzungen zugrunde liegenden Normen DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.

- g) Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen und Kinderzimmern ist in den festgesetzten Lärmpegelbereichen IV und V („soweit die Anordnung nicht aufgrund Buchstabe a ausgeschlossen ist,“) sowie in tagsüber genutzten Aufenthaltsräumen gemäß Buchstabe b durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.
- h) Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen im WA 1 und WA 2 ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen darf im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die den Festsetzungen zugrundeliegenden Verkehrsdaten und Straßenparameter, die Anordnung bzw. Stellung des Gebäudes, die Raumnutzungen sowie die zum Zeitpunkt des Bauvorhabens geltenden Rechtsvorschriften nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

09. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- a) Je angefangene 200 m² hochbaulich überbauter Fläche (Hauptgebäude, Nebengebäude, Carport, Garage) ist auf dem jeweiligen Baugrundstück wahlweise ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum oder es sind fünf standortgerechte, heimische Sträucher als Laubgehölze zu pflanzen (Arten und Pflanzqualität siehe Begründung).
- b) Die Bäume und/oder Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

01. Zurückspringende Geschosse

Im WA 2 und WA 3 sind Geschosse, die gegenüber den darunter liegenden Geschossen zurückspringen und dadurch eine kleinere Grundfläche von weniger als 3/4 aufweisen und damit nicht als Vollgeschosse anzusehen sind, unzulässig sind. Im WA 1 sind Geschosse, die gegenüber den darunter liegenden Geschossen zurückspringen und eine kleinere Grundfläche (weniger als 3/4) aufweisen, zulässig.

02. Stellplätze/Garagen

Pro Wohnung mit einer Wohnfläche < 65 m² ist mindestens ein Pkw-Einstellplatz, pro Wohnung ab 65 m² Wohnfläche sind mindestens zwei Pkw-Einstellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es

ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasser des Kreises Stormarn anzuzeigen.

03. Passiver Lärmschutz

Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegenden DIN 4109-1 und 4109-2, Ausgabe: Januar 2018, können bei der Gemeindeverwaltung Oststeinbek, Fachbereich III 'Planen, Bauen, Umwelt', Möllner Landstraße 20, 22113 Oststeinbek, eingesehen werden.