

## **I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**

### **1. Sondergebiet „Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO)**

(1) Das Sondergebiet „Einzelhandel“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

(2) Zulässig sind

1. Verkaufseinrichtungen mit insgesamt maximal 5.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zuzüglich der notwendigen Nebenräume und -flächen wie Sozial-, Büro- und Lagerräume
2. Maximal 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche für kundenorientierte Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe zuzüglich notwendiger Nebenräume
3. Stellplätze und Garagen
4. Im Teilgebiet QU. 2 Wohnungen für das allgemeine Wohnen, Büros oder Praxen ab dem 1. Obergeschoss.

(3) Ausnahmsweise zulässig sind

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
2. Sonstige dem Nutzungszweck dienende Anlagen und Einrichtungen.

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

#### 2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen sowie Stellplätze und deren Zufahrten und andere Oberflächenbefestigungen bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,95 überschritten werden.

#### 2.2 2. Vollgeschoss in Teilgebiet QU. 1

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind auf max. 250 qm Grundfläche 2 Vollgeschosse zulässig.

#### 2.3 Gebäudehöhen im Teilgebiet QU. 1

- Dach- bzw. Firsthöhe:

Bauliche Anlagen dürfen eine maximale Dach- bzw. Firsthöhe von 8,0 m nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

Bei zweigeschossigen Gebäudeteilen darf die Dach- bzw. Firsthöhe max. 11,0 m betragen.

- Traufhöhe:

Traufen von Dächern dürfen eine maximale Höhe von 5,0 m nicht überschreiten.

Bei zweigeschossigen Gebäudeteilen darf die Traufhöhe max. 8,5 m betragen.

Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern bezieht sich die Traufhöhe auf die Seite der unteren Dachkante.

- Bezugshöhe

Die zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die im Sondergebiet gelegenen Stellplatzflächen.

#### 2.4 Gebäudehöhen im Teilgebiet QU. 2

- Dach- bzw. Firsthöhe:

Bauliche Anlagen dürfen bei eingeschossigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen eine maximale Dach- bzw. Firsthöhe von 8,0 m, bei zweigeschossigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen von 12,0 m nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

- Traufhöhe:

Traufen von Hauptdächern dürfen bei eingeschossigen Gebäuden eine maximale Höhe von 5,0 m, bei zweigeschossigen Gebäuden eine maximale Höhe von 7,5 m nicht überschreiten.

Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern bezieht sich die Traufhöhe auf die Seite der unteren Dachkante.

- Bezugshöhe

Die zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die im Sondergebiet gelegenen Stellplatzflächen.

### **3. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB)**

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

#### **4. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

Carports und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

#### **5. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf Flächen, für die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen sind und nicht im Wurzelbereich (Kronenbereich zuzüglich 1,5 m) der als zu erhalten festgesetzten Bäume.

#### **6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im Plangebiet sind Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen, mit einem baulichen Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Abschnitt 5) zu versehen. Maßgeblich sind die Lärmpegelbereiche III - IV. Schlafräume und Kinderzimmer sind mit lärmgedämmten Zuluftelementen zu versehen, falls der notwendige Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann..

Die festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten für die der B 431 (An der Klosterkoppel) zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

Lärmpegelbereich V:

Maßgeblicher Außenlärmpegel: 71 - 75 dB(A)

Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei

- Büroräumen: 40 dB
- Wohnungen: 45 dB

Lärmpegelbereich IV:

Maßgeblicher Außenlärmpegel: 66 - 70 dB(A)

Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei

- Büroräumen: 35 dB
- Wohnungen: 40 dB

Lärmpegelbereich III:

Maßgeblicher Außenlärmpegel: 61 - 65 dB(A)

Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei

- Büroräumen: 30 dB
- Wohnungen: 35 dB

Die Anforderungen sind auch von Decken von Aufenthaltsräumen, die den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie von Dächern und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen zu erfüllen.

Bis zu einem Abstand von 20 m zur Mittelachse der B 431 (An der Klosterkoppel) sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

## **7. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronenbereich + 1,50 m) sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig. Der Wurzelbereich der Bäume ist gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern. Die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen RAS – LP 4 sind zu beachten.

Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art zu pflanzen.

## **8. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Laubbäume einer heimischen und standortgerechten Art (Hochstamm mit Stammumfang mind. 18 - 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig (um max. 3,0 m) abgewichen werden. Die Gesamtzahl der festgesetzten Bäume darf nicht unterschritten werden.

Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes soll eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorgehalten und gegen Befahren mit Fahrzeugen gesichert werden.

Artenvorschläge:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*) in Kombination mit der gemäß Text I.10 zu pflanzenden Hecke)

## **9. Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die Flächen für Anpflanzungen sind mit bodendeckenden Rosen und/ oder anderen bodendeckenden Laubgehölzen zu bepflanzen. Außerdem sind auf den Flächen gemäß Text I.8 Bäume zu pflanzen.

## 10. Anpflanzen einer Hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der Straße „An der Klosterkoppel“ ist als Einfriedung zur Verkehrsfläche eine Laubgehölzhecke (Mindesthöhe 0,70 m) auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu pflanzen; die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Auf Text I.8 wird hingewiesen.

Fußwege können durch die Hecke hindurch max. 2,0 m breit angelegt werden.

Eine für Lieferfahrzeuge notwendige Zufahrt kann unter Verzicht auf die Hecke in der erforderlichen Breite angelegt werden.

### Artenvorschläge:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

## 11. Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Abschnitten der Baugrenzen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientierte Gebäudefassaden ohne Fenster, Türen und sonstige Öffnungen auf mindestens 50% der Fassadenfläche zu begrünen. Begrünte und nicht begrünte Fassadenabschnitte sind dabei abwechselnd gleichmäßig verteilt anzuordnen. Pro laufenden Meter zu begrünender Wand sind 3 Stück Kletterpflanzen zu pflanzen (Pflanzgröße 60 – 80 cm mit Topfballen).

### Artenvorschläge

Efeu (*Hedera helix*)

Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)

Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* ‚Veitchii‘)

## II. Festsetzungen nach § 92 Abs. 1 LBO

### 1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur unterhalb der Traufe zulässig.

Außerdem ist eine maximal 9,0 m hohe (gemessen ab Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche) Werbeanlage (Werbepylon) zulässig.

### **III. Hinweise**

#### **1. Einhaltung der Immissionsschutz-Richtwerte**

Es ist im jeweiligen Baugenehmigungs-/Anzeigenverfahren die Einhaltung der geltenden Immissionsschutzrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, vom 26. Aug. 1998, GMBL. S. 503), gegebenenfalls durch eine Lärmprognose eines unabhängigen, anerkannten Lärmsachverständigen, nachzuweisen.

#### **2. Nächtliche Anlieferungen**

Anlieferungen sind nur nach 06.00 Uhr und vor 22.00 Uhr zulässig.

Aufgestellt:  
Barmstedt, 24.06.2008/ geändert: 25.08.2008



**MAYSACK-  
SOMMERFELD  
STADTPLANUNG**

Mittelweg 1  
25355 Barmstedt  
Tel.: (04123) 683 19 80  
Fax: (04123) 921 88 44  
Email: buero@m-s-stadtplanung.de  
Internet: www.m-s-stadtplanung.de