

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

In dem festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die nach § 4 Abs.3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

1.2 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

1.3.1 Für die Bebauung, die in den in der Planzeichnung Teil A dargestellten Lärmpegelbereichen liegt, sind besondere Wände, Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit baulichem Schallschutz herzustellen, so dass die bewerteten Schalldämmmaße eingehalten werden. (DIN 4109 Teil 5). Dies gilt nicht für die der Straße abgewandten Gebäudeseiten.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:
Lärmpegelbereich Maßgeblicher Erf. res. Schalldämmmaß der Außenbauteile

Außenlärmpegel Aufenthaltsr. Wohnungen Büroräume

III 61 - 65 dB(A) 35 dB 30 dB

IV 66 - 70 dB(A) 40 dB 35 dB

V 71 - 75 dB(A) 45 dB 40 dB

Die Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind in Abhängigkeit der Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109, Tabelle 8-10, einzuhalten. Die gleichen Anforderungen gelten für Decken, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden und für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen.

1.3.2 Die Grundrisse der Wohnungen sind so zu gestalten, dass die Fenster mindestens eines Raumes zum dauernden Aufenthalt von Menschen von der Straße abgewandten Gebäudeseite gelegen sind.

1.3.3 Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer, für die ein baulicher Schallschutz erforderlich ist, sind mit schalldämmenden Lüftungen zu versehen. Die Belüftung ist auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

1.4 Kinderspielplatz (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Bei Neubau von Wohngebäuden in den Quartieren innerhalb der WA-Flächen ist ein Kinderspielplatz einzurichten. Die Lage und Größe sowie Ausstattung richtet sich nach der Planung der Gebäude und der Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten. Die Größe des Spielplatzes muss mindestens 30 qm betragen.

2.0 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr.15, 25a, 25b BauGB i.V. § 9 Abs.2 LNatSchG)

2.1 Erhaltungsgebot (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Festgesetzte Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der mit einem Erhaltungs- bzw. Pflanzgebot belegten Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten. Im Kronenbereich festgesetzter Bäume sind außerhalb von Straßenverkehrsflächen Geländeaufrhöhungen, Abgrabungen und Versiegelungen unzulässig.

2.2 Anpflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Je 4 neu hergestellte KFZ-Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum gemäß Pkt. 2.3 zu pflanzen.

2.3 Art der Anpflanzungen

2.3.1 Für festgesetzte Gehölze sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

2.3.2 Für festgesetzte Pflanzungen von Bäumen sind 3x verpflanzte Hochstämme mit Ballen mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm (kleinkronige Bäume) bzw. 18 - 20 cm (großkronige Bäume) gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden zu verwenden.

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

2.4.1 Befestigungen, Zufahrten, Terrassen, Stellplätze

Versiegelungen auf den privaten Grundstücksflächen für Fahr- und Gehwege, Terrassen und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der Oberflächen und der Tragschichten (z.B. großfugiges Pflaster, Schotterrasen oder Öko-Pflastersteine o.ä.) herzustellen, mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,6.

2.4.2 Grundwasser

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.

2.4.3 Oberflächenwasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 92 LBO i.V. mit § 9 Abs.4 BauGB sowie § 55 LBO)

3.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 92 LBO S.-H.)

3.1 Fassaden

Die Außenwände sind in Ziegelmauerwerk oder als Putzfläche herzustellen. Holzverkleidungen sind nur für maximal 30 % der Gesamtfassadenfläche zulässig.

3.2 Dächer

3.2.1 Für Hauptgebäude sind geneigte Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 10° und höchstens 50° zulässig. Bei maximal 20 % der Grundfläche des Hauptgebäudes darf die Dachneigung auch bis zu 60° betragen.

3.2.2 Bei Nebengebäuden, wie z.B. Garagen, Carports, Gerätehäusern oder Wintergärten darf die Dachneigung 0° bis 50° betragen.

3.2.3 Die Dacheindeckung ist als Pfannen-, Metall- oder als bepflanztes Gründach sowie bei Wintergärten als Glasdach zulässig.

3.2.4 Die Farbe der Dachdeckung darf nur in den Farbtönen rot, rotbraun, anthrazit, grau in nichtglänzender Ausführung oder als bepflanztes Gründach sowie bei Wintergärten als Glasdach hergestellt werden. Solaranlagen sind zulässig.

4.0 Anzahl der erforderlichen Stellplätze (§ 55 LBO S.-H.)

Bei Neubau von Wohngebäuden und anderen zulässigen Nutzungseinheiten ist gemäß § 55 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S.-H.) der Stellplatzbedarf zu ermitteln und im Plangebiet nachzuweisen. Für Mehrfamilienhäuser ist pro Wohneinheit ein Stellplatzbedarf von 1,5 Stellplätzen nachzuweisen und herzustellen.