

A. Vorhaben

Errichtet werden im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung drei Einzel- oder Doppelhäuser mit insgesamt maximal sechs Wohneinheiten.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig, jedoch nicht auf Flächen, für die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffen sind.

2. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf Flächen, für die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffen sind.

3. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 (WA 1) sind Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen, die nach Osten orientiert sind, mit einem baulichen Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Abschnitt 5) zu versehen.

Schlafräume und Kinderzimmer sind mit lärmgedämmten Zuluftelementen zu versehen.

Maßgeblich ist der Lärmpegelbereich IV.

3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 (WA 1) sind Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen, die nach Norden und Süden orientiert sind, mit einem baulichen Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Abschnitt 5) zu versehen.

Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 (WA 2) sind Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen, die nach Osten orientiert sind, mit einem baulichen Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Abschnitt 5) zu versehen.

Entsprechend orientierte Schlafräume und Kinderzimmer sind mit lärmgedämmten Zuluftelementen zu versehen.

Maßgeblich ist jeweils der Lärmpegelbereich III.

3.3 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

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.

C. Festsetzungen zur Grünordnung

1. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangener 600 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Einzelbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Verwendet werden dürfen nur heimische standortgerechte Laubgehölze (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) oder Obstgehölze. Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 9 qm vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen.

Artenvorschläge:

Hochstamm - Obstbäume - möglichst alte, robuste Sorten

Rotdorn (Crateagus in Sorten)

Linde (Tilia in Sorten)

Spitzahorn (Acer platanoides)

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

2. Einfriedungen (§ 92 LBO/ § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 20 BauGB)

Um die Eingriffsfolgen für den Naturhaushalt auszugleichen, sind als Einfriedung des Baugrundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten nur lebende Laubgehölzhecken zulässig. Öffnungen für Durchgänge und Zufahrten sind möglich. Grundstücksseitig sind dahinter Zäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.

Für lebende Hecken werden folgende Arten vorgeschlagen:

Rotbuche (Fagus sylvatica)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Liguster (Ligustrum vulgare)

Weißdorn (Crataegus monogyna).

D. Festsetzungen nach § 92 Abs. 1 LBO

1. Gebäudehöhen

1.1 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf max. 0,50 m - gemessen ab Oberkante der GFL-Fläche vor dem Baugrundstück - betragen.

1.2 Traufhöhe

Mit Ausnahme der Traufen von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Krüppelwalmen darf die Traufhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden das Maß von 6,00 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden GFL-Fläche (unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt (liegt in 0,30 m Entfernung von der Gebäudewand) zwischen Unterkante des Dachüberstandes und der Oberfläche der Dachhaut (oberer Bezugspunkt).

1.3 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf max. 12,50 m - gemessen ab Oberkante der GFL-Fläche vor dem Baugrundstück - betragen.

2. Dächer der Hauptgebäude

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit 25 - 45 Grad Dachneigung auszuführen.

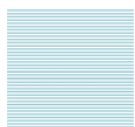
Bei Gebäudeteilen bis maximal 20 % der Gebäudegrundfläche sind andere Dachneigungen zulässig.

Geneigte Dächer sind mit roten, rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen Pfannen zu decken. Ebenfalls zulässig sind extensiv begrünte Dächer, Sonnenkollektoren und Glasdächer.

3. Fassaden

Die Außenhaut der Hauptgebäude ist in rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk auszuführen. Fassadenteile wie Giebeldreiecke, Fensterstürze oder -brüstungen können mit anderen Materialien (z. B. Holz oder schieferähnlichen Materialien) verkleidet werden.

Aufgestellt:
Barmstedt, 07.01.2008



**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