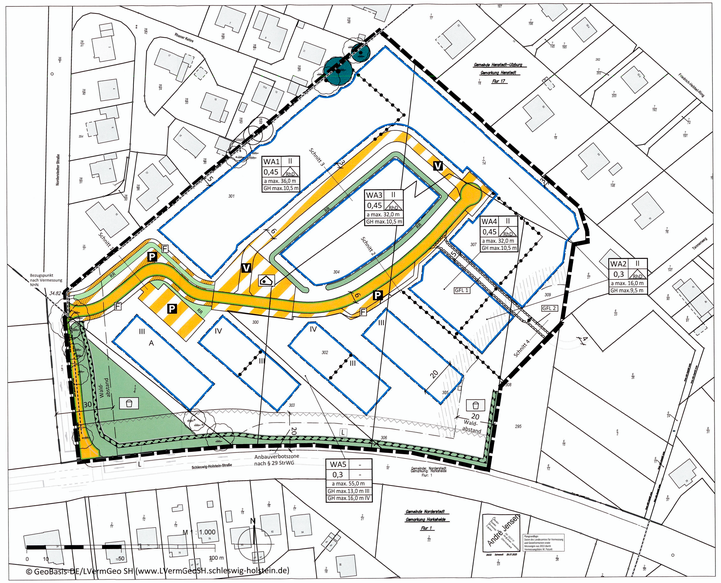
BEBAUUNGSPLAN NR. 147 "WAGENHUBERGELÄNDE"
TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert am 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176 S. 6).



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete (WA)

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

z.B. II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

a max. 32,0 m — Abweichende Bauweise mit maximaler Gebäudelänge

GH max. 9,5 — Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern

SD, DN — nur Reihenhäuser und Doppelhäuser zulässig

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplatzfläche

F — Zweckbestimmung: Fußweg

Q — Zweckbestimmung: Quartiersplatz

Grünflächen

Private Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielplatz

RR — Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

Öffentliche Grünflächen

RR — Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

GFL 1/2 — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Siehe Teil B, 1.7)

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwand (Siehe Teil B, 3.1)

L — Lärmschutzwand

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Bezugspunkt nach Vermessung NHN

Nachweis einer unterdurchschnittlichen Brandgefahr der Gebäude durch Brandschutzbeauftragten (Kreisbaubehörde) zu erbringen

Nachrichtliche Übernahmen

Grenze Anbauverbotszone von 20 m nach § 29 StrWG

Grenze Waldabstand nach § 24 Abs. 2 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (Regulär 30 m, hier teilweise reduziert auf 20 m)

Darstellungen ohne Normcharakter

Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung (vorgesehene Wegführung)

Vorhandene Grundstücksgrenzen

z.B. 5 — Bemaßung in Metern

z.B. 17/2 — Flurstücksnummer

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 und 7 BauNVO)

1.1 Die maximale Gebäudehöhe in den allgemeinen Wohngebieten 1, 3 und 4 (WA 1, WA3 und WA4) für Doppel- und Reihenhäuser beträgt 10,50 m.

Im Wohngebiet WA2 beträgt die maximale Gebäudehöhe 9,50 m.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA5 ist für die mit IV Vollgeschossen festgesetzte Bebauung eine Gebäudehöhe von 16,00 m, für die mit III Vollgeschossen festgesetzte Bebauung eine Gebäudehöhe von 13,00 m zulässig.

Als Bezugspunkt für die Bemessung der maximalen zulässigen Gebäudehöhen gilt der eingemessene und dargestellte Bezugspunkt.

1.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.3 Innerhalb des mit a gekennzeichneten Baufensters ist eine Kindertagesstätte mit Kindergarten- und Kinderkrippengruppen ausschließlich zulässig.

1.4 Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Tiefgaragen, Stellplätzen und ihren Zufahrten ist im allgemeinen Wohngebiet 5 (WA5) bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 zulässig.

1.5 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 50 cm höher hergestellt werden als der der im Planbild eingemessene und dargestellte Bezugspunkt.

Flächen für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

1.6 Innerhalb des mit A gekennzeichneten Baufensters können nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, errichtet werden.

Grünflächen (§ 9 Abs. 15 BauGB)

1.7 Die Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung kann für die Anlage notwendiger Grundstückszuwegungen bis zu 5 m unterbrochen werden.

Sonstige Planzeichen

1.8 Die Fläche GFL 1 ist mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie der Versorgungsträger zu belasten. Die Fläche GFL 2 ist mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit bezogen auf den Fuß- und Radverkehr sowie der Versorgungsträger zu belasten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 25b BauGB)

2.1 Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP 4) und von jeglichen Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

2.2 Innerhalb der Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 1,50 m) der zu erhaltenden Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Versiegelungen und bauliche Anlagen, auch genehmigungsfreie Nebenanlagen, unzulässig. Leitungsverlegungen innerhalb der Kronentraufbereiche von Bäumen sind nicht zulässig.

2.3 Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.

Anpflanzungsgebote (§ 9 Abs. 25 a Bau GB)

2.4 Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2.5 Im Bereich der ebenerdigen Park- und Stellplatzanlagen ist je fünf angefangene Plätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Standorte sind dabei verschiebbar, bis auf Übergänge zwischen öffentlichen Straßenraum zu den privaten Erschließungsstichen, die mit zwei Laubbäume als „Baumtore" auszubilden sind.

2.6 Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes mit geeignetem Substrat bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

2.7 Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden: (Arten: siehe Erläuterungsbericht zum Grünordnerischen Fachbeitrag):

Straßenbäume und Baumersatzpflanzungen:
heimische, mittelkronige Laubbaumarten
Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 14-16 cm Stammumfang

Bäume auf Stell-/Parkplätzen und Quartiersplatz:
heimische, klein- oder mittelkronige Laubbaumarten
Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 14-16 cm Stammumfang

Hecken
Buche, Hainbuche, Liguster
Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm, 3 Pflanzen pro lfm

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

2.8 Für den Eingriff in Flächen mit gesetzlichem Waldstatus soll in Überlagerung mit den naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernissen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften der 2,6 ha große Waldersatzbestand innerhalb des Gemeindegebietes erfolgen. Die Konkretisierung wird Gegenstand des städtebaulichen Vertrages. Ein entsprechender Waldumwandlungsantrag ist bei der Forstbehörde zu stellen.

Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

2.09 Das auf den Wohngebietsflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speicherein richtungen gesammelt und genutzt wird, auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

2.10 Das auf den befestigten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist oberflächig über Wasserläufe und offene Mulden abzuleiten und über die belebten Oberbodenzonen (Rasenmulden, Rasenflächen) zur Versickerung zu bringen.

2.11 Mit Ausnahme der öffentlichen Fahrbahnen und Gehwege sind die Oberflächenbefestigungen in versickerfähiger Bauweise (Drain-, Rasenfugen) auszuführen.

2.12 Die Ver- und Gebote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

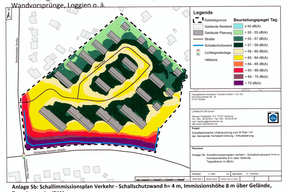
3.1 Innerhalb der mit dem Planzeichen L gekennzeichneten Fläche ist eine begrünte, stark reflexionsmindernde Lärmschutzwand mit einer Höhe von min. 4,00 m, bezogen auf den zugehörigen Straßenabschnitt, zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.

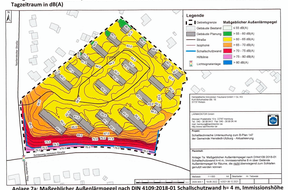
3.2 An den Südfassaden der Plangebäude ist in den gekennzeichneten Bereichen[Isophone von 60 dB(A) in Anlage 5b, gelb gekennzeichnet] ab dem 2. Obergeschoss für Außenwohnbereiche von Wohnungen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Wandvorsprünge, Loggien, verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen oder in ihrer Wirkung ähnlichen Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagespegel von kleiner 59 dB(A) erreicht wird. Dies gilt, sofern kein weiterer Außenwohnbereich zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

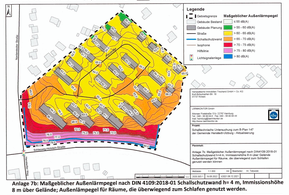
3.3 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in Anlage 7a für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und für die in Anlage 7b für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.

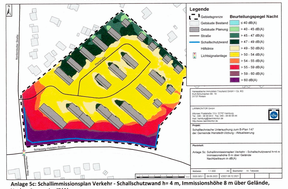
3.3 In den gekennzeichneten Bereichen [Isophone von 47 dB(A) nachts, siehe Anlage 5c] sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

3.4 Von den Festsetzungen 1 bis 3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, z. B. durch städtebauliche Maßnahmen wie Wandvorsprünge, Loggien o. ä.









Externe Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Der waldrechtlich erforderliche Waldersatz von 2,6 ha erfolgt auf dem Flurstück 120, Flur 8, Gemarkung Henstedt mit einer Flächengröße von 26.000 qm. Davon sind 21.970 qm als Waldersatz anrechenbar. Für die fehlende Teilfläche ist eine Ersatzzahlung festgesetzt.

2. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 86 Landesbauordnung (LBO)

Außenwände

2.1 Die Außenwände von Hauptgebäuden sind zu mindestens 50% aus Verblend- oder Sichtmauerwerk herzustellen. Verkleidungen und Gliederungselemente können in einem untergeordneten Anteil in anderen Materialen hergestellt werden.

2.2 Solaranlagen auf geneigten Dächern sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche.

Dächer

2.3 Geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind in roten, braunen, grünen oder schwarzen Farbtönen einzudecken. Der Anteil blankmetallischer Dacheindeckungsflächen ist auf das bautechnisch erforderliche Maß (Einfassungen, Kehlausklei dungen etc.) zu beschränken.

2.4 Dachflächen der Geschosswohnungsbauten im WA 5 sind mit Ausnahme von technischen Aufbauten mit einer mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und auf mindestens 50 % der Gebäudeflächen extensiv zu begrünen.

2.5 Dächer von Nebenanlagen mit Flachdach oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen.

Einfriedungen, Begrünung

2.6 Private Grundstücksgrenzen zu den Verkehrsflächen sind mit max. 1,50 m hohen geschnittene Hecken aus Laubgehölzen einzufassen. Zäune müssen den privaten Grundstücken zugewandt sein und dürfen 1,50 m Höhe nicht überschreiten.

2.7 Freistehende Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter und Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind auf mindestens zwei Seiten in voller Höhe einzugrünen, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind.

2.8 Die Lärmschutzwand ist baugebietseitig dauerhaft zu begrünen.

2.9 Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätzen in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch zu gestalten.

2.10 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Flächenhafte Schotter- und Steingärten sind unzulässig.

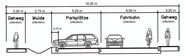
Tiefgaragen

2.11 Die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 80 cm betragen.

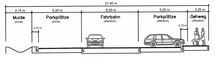
2.12 Herausragende Teile von Tiefgaragen, Stützwänden einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,0 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Straßenquerschnitte M 1:200

Querschnitt 1



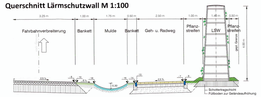
Querschnitt 2



Querschnitt 3

Querschnitt 4 - Verbindungsweg

Querschnitt Lärmschutzwall M 1:100


Fahrbahnverbreiterung
Bankett
Mulde
Bankett
Geh- u. Radweg
Planumsoberkante
L50
Planumsoberkante
0,00 m
0,00 m
0,00 m