

# TEXT (TEIL B)

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

### 01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6, § 4 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 02. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

- a) Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten maximalen Firsthöhe von 9,50 m ist der in der Planzeichnung kenntlich gemachte HBP (Höhenbezugspunkt) in der Mitte der Grundstückszufahrt an der Schnittstelle zur öffentlichen Verkehrsfläche 'Hauptstraße'.
- b) Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen.

### 03. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,6 überschritten werden.

### 04. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro angefangene 275 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist maximal eine Wohnung zulässig.

### 05. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- a) Begünstigte des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL) sind die innerhalb des Plangebietes neu entstehenden Grundstücke, die Liegenschaften Groot Redder 2 a, Hauptstraße 44 und 44 a, die Ver- und Entsorgungsträger und die Gemeinde Stapelfeld. Auf die Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücke über das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise verzichtet werden, wenn durch abweichende Grundstücksteilung eine abweichende Erschließung erforderlich wird und/oder die Erschließung in anderer Weise baurechtlich gesichert ist.
- b) Das in der Planzeichnung kenntlich gemachte Leitungsrecht (L) ist festgesetzt zugunsten der Gemeinde Stapelfeld und der Fernwärmeversorgung Stapelfeld. Eine Überbauung der mit Leitungsrechten belasteten Flächen mit hochbaulichen Anlagen ist unzulässig. Auf die Leitungsrechte und das Überbauungsverbot kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn eine Versorgung begünstigter Grundstücke nicht mehr erforderlich oder auf andere Weise sichergestellt ist.

## **06. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) Zum Schutz der Terrassen und Gärten an der Westseite ist eine Lärmschutzwand in 2,50/3,00 m Höhe (siehe Planzeichnung) mit einem Schalldämm-Maß von mindestens  $R_w = 25$  dB zu errichten. Die nach Westen weisende Seite ist schallabsorbierend auszubilden mit einem Reflexionsverlust von mindestens 8 dB.

b) Unter Berücksichtigung der zum Schutz der Terrassen und Gärten an der Westseite erforderlichen Lärmschutzwand, die im Erdgeschoss der westlichen Front eine Herabstufung um einen Lärmpegelbereich (LPB) zulässt, ergeben sich folgende Zuordnungen der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen auf Grundlage der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau', Ausgabe: Juli 2016:

|           |                    |                                                         |
|-----------|--------------------|---------------------------------------------------------|
| Westseite | EG                 | LPB IV mit $R'_{w}$ , ges = 40 dB                       |
|           | OG (incl. DG)      | LPB V mit $R'_{w}$ , ges = 45 dB                        |
| Südseite  | EG + OG (incl. DG) | LPB V mit $R'_{w}$ , ges = 45 dB                        |
| Ostseite  | EG + OG (incl. DG) | LPB V mit $R'_{w}$ , ges = 45 dB im südlichen Bereich   |
|           | EG + OG (incl. DG) | LPB IV mit $R'_{w}$ , ges = 40 dB im nördlichen Bereich |
| Nordseite | EG + OG (incl. DG) | LPB IV mit $R'_{w}$ , ges = 40 dB                       |

c) Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind in einem Abstand von 37 m zur Fahrbahnmitte der Hauptstraße an der südlichen und östlichen Front nicht zulässig.

d) Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist in den festgesetzten Lärmpegelbereichen IV und V durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen.

## **07. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Stellplatz-/Carportanlage sind zwei standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen (Empfehlung: Hainbuche [*Carpinus betulus*], Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang gemessen in 1 Meter Höhe.) Die anzupflanzenden Bäume sind - ebenso wie der zum Erhalt festgesetzte Baum - dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## **B. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

### **01. Dächer**

Die Neigungsflächen der Hauptdächer sind im gleichen Winkel mit einer Neigung zwischen 30° und 51° auszubilden. Für die Dacheindeckung sind einheitlich rote, rotbraune, graue oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Die Einheitlichkeit darf nur für den etwaigen Einbau von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen oder für Dachbegrünungen unterbrochen werden.

### **02. Fassaden**

Mit Ausnahme der Öffnungen sind Außenwände in rotem Verblendmauerwerk zu gestalten. Andere Materialien sind zulässig, wenn ihr Anteil weniger als 20 % einer Fassadenseite einnimmt.

### **03. Solar- und Photovoltaikanlagen**

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie flach auf den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert sind. Freiflächenanlagen sind ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen.

**04. Gestaltung der Lärmschutzwand**

Die Lärmschutzwand ist zur Straße Groot Redder in einem Wechsel von immergrünen Hecken und Holz bzw. Holzdesign zu gestalten, wobei jedes der Gestaltungselemente mindestens sieben Mal vorkommen muss.

**05. Stellplätze/Garagen**

Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen 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 Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

**03. Eingriffsfristen**

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

Vor Abriss von Gebäuden ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

**04. Fernwärme**

Durch das Plangebiet verläuft eine Leitung der Fernwärmeversorgung Stapelfeld. Vor Beginn jeglicher Bautätigkeit ist mit der Fernwärmeversorgung Stapelfeld die Sicherung der Leitung und die teilweise erforderlich werdende Verlegung abzustimmen.

**05. Passiver Lärmschutz**

Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109 und das Beiblatt 1 zur DIN 4109, Ausgabe: Juli 2016, kann bei der Amtsverwaltung Siek, Fachbereich 3 - Umwelt, Planung, Liegenschaften -, Hauptstraße 49, 22962 Siek, eingesehen werden.