

**STADT
BARGTEHEIDE
KREIS STORMARN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 37 -
2. ÄNDERUNG**

TEIL B – TEXT

Ziffer 1 bis 21

Stand: 21. April 2010; 27. April 2010; 02. Juni 2010

TEIL B – TEXT**Seite 1**

1. **Firsthöhe**
Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit +0,00 m die Oberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.
(§ 9(1)1 BauGB)
2. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtfläche) sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen jeweils bis zu einer Höhe von 0,7 m über dem zugehörigen angrenzenden Straßenniveau zulässig. Die Höhenbeschränkung betrifft auch Bepflanzungen.
(§ 9(1)10 BauGB + § 9(4) BauGB)
3. In den Wohngebieten ist bei zweigeschossiger Bebauung ein darüberliegendes Staffelgeschoss unzulässig mit Ausnahme der zulässig zweigeschossigen Bauflächen südwestlich des Wilhelm-Busch-Weges.
(§ 9(1)1 BauGB + § 31(1) BauGB)
4. In den Wohngebieten gilt:
 - In Einzelhäusern sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.
 - In Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.
 - In Reihenhäusern ist maximal 1 Wohnung je Reiheneinheit zulässig.(§ 9(1)6 BauGB)
5. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei
 - Doppelhäusern zusammen 700 qm
 - Einzelhäusern 500 qm
 - Reihenhäusern durchschnittlich 200 qm pro Einheit und einer durchschnittlichen Gebäudebreite von mindestens 6,0 m pro Einheit in einer Reiheneinheit(§ 9(1)3 BauGB)
6. Nebenanlagen gemäß § 14(1) BauNVO und die nach Landesrecht genehmigungsfreien Nebenanlagen sowie Garagen und Carports ohne direkte Zufahrtnahme und überdachte Stellplätze sind auf einer Tiefe von 1,50 m, jeweils gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche, unzulässig. Bei Garagen und Carports ist ein Abstand von 3,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche her einzuhalten, sofern eine direkte, gerade Zufahrtnahme erfolgt.
Von dieser Festsetzung sind Einfriedigungen und Spielgeräte ausgenommen.
(§ 9(1)10 BauGB)
7. Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig.
(§ 9(1)13 BauGB)
8. Rückwärtige Grundstücke sind über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der rückwärtigen Eigentümer mit einer Mindestbreite von 3,50 m zu erschließen.
(§ 9(1)21 BauGB)
9. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche –Parkanlage– dürfen Wege und Plätze nur mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen angelegt werden.
(§ 9(1)20 BauGB)
10. Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen als „Knickschutzstreifen“ sind als naturnahe, feldrainartige Wildkrautstreifen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Andere Nutzungen, die dem Schutzzweck dieser Flächen für die Erhaltung der angrenzenden Knicks widersprechen, sind unzulässig.
(§ 9(1)20 BauGB)
11. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte und heimische Gehölze zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9(1)25a BauGB + § 9(1)25b BauGB)

TEIL B – TEXT

Seite 2

12. Auf den Pflanzflächen innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte und heimische Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzstandorte sind variabel.
(§ 9(1)25a BauGB + § 9(1)25b BauGB)
13. Die als Kennzeichnung nach § 9(6) BauGB dargestellten Flächen der vorhandenen Knicks mit ihren vorhandenen Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte und heimische Gehölze zu ersetzen.
(§ 9(1)25a BauGB + § 9(1)25b BauGB)
14. Die Festsetzung zur Anbauverbotszone östlich der Straße „Fischbeker Weg“ gilt nur bis die Kreisstraße 57 bzw. die Ortsdurchfahrtsgrenze verlegt ist.
(§ 9(2) BauGB)
15. **Fassadengestaltung**
Die Fassaden sind in rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk, hellem Putz, hellem Klinker oder Holz auszuführen. Teilflächen von bis zu 40 % der Gesamtfassadenflächen sind aus anderen Materialien zulässig.
(§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)
16. **Dachgestaltung**
Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 Grad bis 50 Grad zulässig. Dauerhaft und extensiv begrünte Dächer unterliegen nicht den Festsetzungen der Mindestdachneigung.
(§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)
17. **Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen**
Nebenanlagen und Garagen, ausgenommen Carports aus Holz, sind in Farbe und Material dem Hauptgebäude anzupassen.
(§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)
18. **Sockel**
Die Ausbildung eines Sockels ist im gesamten Geltungsbereich bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
Bezugspunkt für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich der Gebäude und mit +0,00 m die Oberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.
(§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)
19. **Einfriedigung**
Die Einfriedigung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
(§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)
20. Zum Schutze der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III genügen. Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsbaumaßnahmen durchzuführen.
Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. Bei diesem Einzelnachweis ist der maßgebliche Außenlärmpegel abweichend von der DIN 4109 wie folgt zu ermitteln:
Maßgeblicher Außenlärmpegel = Beurteilungspegel nachts + 3 dB(A) + 5 dB(A).
(§ 9(1)24 BauGB)

TEIL B – TEXT**Seite 3**

21. Bei den nach § 9(1)24 Baugesetzbuch innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vom November 1989, Teil 5, Tabellen 8, 9 und 10 für den Lärmpegelbereich III im Bereich 1 entlang des Fischbeker Weges und in Teilbereichen entlang der Straße Am Krögen zugewandten Gebäudeseiten sind die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten, für die auf die jeweilige Straße bezogenen seitlichen und rückwärtigen Gebäudeseiten sind keine besonderen Anforderungen einzuhalten. Im Bereich 2 sind für alle Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten.

Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. Bei diesem Einzelnachweis ist der maßgebliche Außenlärmpegel abweichend von der DIN 4109 wie folgt zu ermitteln:

Maßgeblicher Außenlärmpegel = Beurteilungspegel nachts + 3 dB(A) + 5 dB(A).

(§ 9(1)24 BauGB)

TEIL B – TEXT

Seite 4

zu Textziffer 20 bis 21:

Folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind einzuhalten und in den nachfolgenden Tabellen 8, 9 und 10, Teil 5 der DIN 4109 vom November 1989 aufgeführt, die Bestandteil der Text-Ziffern 20 bis 21 sind:

DIN 4109 Seite 13

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zelle	Lärm- pegel bereich	„Maßgeb- licher Außenlärm- pegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Santorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9. Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)}/S_G$

Spalte/Zelle	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
 S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m².

Tabelle 10. Erforderliche Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern

Spalte	1	2	3	4	5	6	7
Zelle	erf. $R'_{w,res}$ in dB nach Tabelle 8	Schalldämm-Maße für Wand/Fenster in ...dB/...dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
		10%	20%	30%	40%	50%	60%
1	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
2	35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
3	40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
4	45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
5	50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	-

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.