

TEXT TEIL B

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel / Wohnen“ (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet dient vordringlich dem Wohnen für Senioren und Einzelhandelsnutzungen.

Zulässig sind:

- Wohnnutzungen,
- Einzelhandelsnutzungen in den mit „A“ gekennzeichneten Flächen im Erdgeschoss. Die maximale Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb beträgt 400 m². Die Summe der Verkaufsflächen darf 675 m² nicht überschreiten,
- Büro- und Dienstleistungsnutzungen, die auch Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO mit einschließt,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Nutzungen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordellbetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO

2.1 Gebäudehöhe

Die für das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel / Wohnen“ festgesetzte höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) gilt nicht für Antennenträger. Dachaufbauten, wie Treppenhäuser und Aufzuganlagen, dürfen die Gebäudehöhe um maximal 1 m überschreiten.

2.2 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist die mittlere Höhenlage der angrenzenden Hamburger Straße.

2.3 Baugrenzenüberschreitung

An der nordöstlichen Gebäudeseite darf die festgesetzte Baugrenze für die Anordnung von Balkonen um bis zu 1,60 m überschritten werden, wenn die unter Ziffer 5.3 gegebenen Hinweise zur Unterschreitung des Waldabstandes beachtet werden.

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

3.1 Schutz vor Gewerbelärm § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB

Bis zum Fortfall der vorhandenen gewerblichen Nutzungen mit Nachtbetrieb in der nordöstlich angrenzenden Nachbarschaft (24 Stunden Betrieb Tankstelle), sind in dem in der Planzeichnung als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gesondert festgesetzten Bereich Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Im Falle einer Aufgabe der Nachnutzung der Tankstelle sind in dem in der Planzeichnung als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzten Bereich Wohnnutzungen zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) nachts eingehalten wird.

3.2 Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt. Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

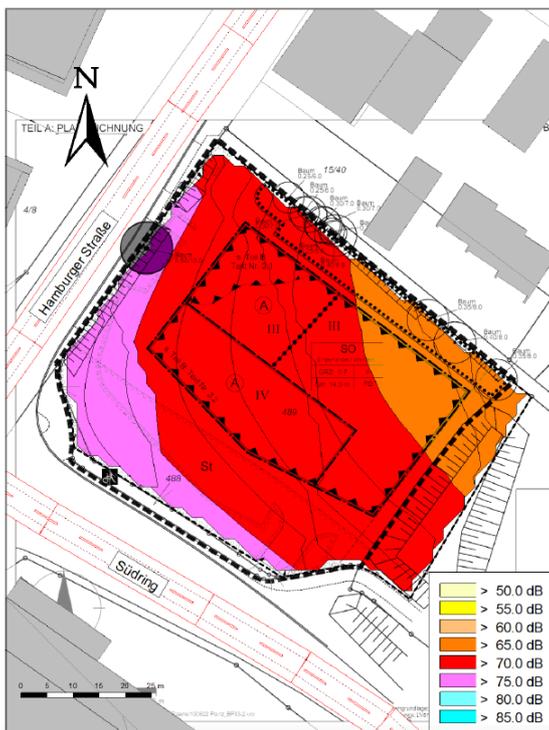


Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

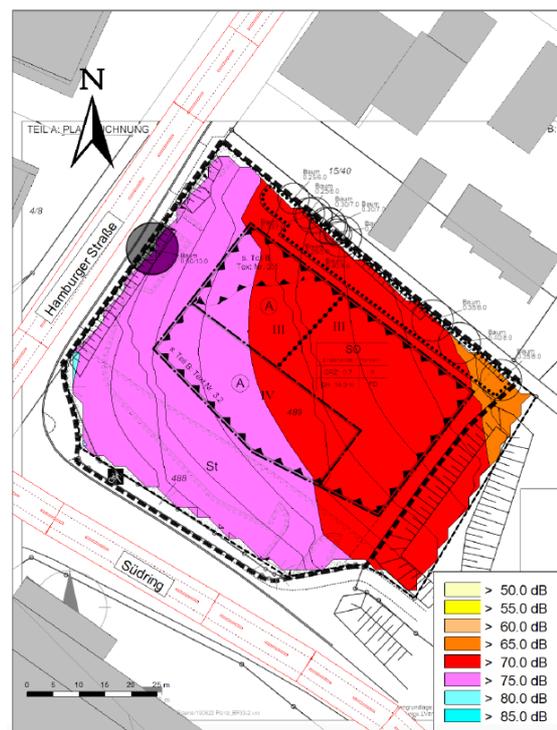


Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß dem ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Januar 2018) erfüllt werden.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind im gesamten Plangeltungsbereich in geschlossener Gebäudeform zulässig. Diese Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig, wenn sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet sind bzw. mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

4. Planungen, Nutzungsregeln und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 8 kleinkronige, standortheimische Laubbäume als Hochstämme, 3xv. mDb., 16-18 zu pflanzen. Folgende Gehölze sind zu verwenden:

- Acer campestre „Elsrijk“ – Feldahorn
- Fraxinus excelsior „Nana“ – Kugelesche
- Sorbus aucuparia „Fastigiata“ – Eberesche
- Carpinus betulus „Fastigiata“ – Pyramiden-Hainbuche
- Pyrus communis „Beech Hill“ – Wildbirne

Die Bäume sind mit einer niedrigen, flächigen Bepflanzung mit einer maximalen Höhe von 1 m zu unterpflanzen.

4.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind alle vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten, zu sichern und zu pflegen. Die nicht von Gehölzen eingenommenen Freiflächen sind als Wiesenflächen zu erhalten und extensiv zu pflegen.

II. HINWEISE

5.1 Beseitigung des Knicks

Die Knickbeseitigung ist aus artenschutzrechtlichen Gründen bezüglich der Gehölzbrü-
ter im Brutzeitraum vom 01.03. bis 30.09. nicht erlaubt, jedoch im Zeitraum vom 01.10.
bis zum letzten Tag im Februar zulässig.

5.2 Externe Kompensation

Zur Kompensation des Eingriffs hat der Investor mit der Ausgleichsagentur zwei Ge-
stattungsverträge über eine Knickneuanlage von 92 m abgeschlossen. Die Flächen für
den Kompensationsausgleich befinden sich im Kreis Dithmarschen, in der Gemeinde
Schalkholz im Naturraum Geest (69 lfm. Knick) sowie im Kreis Schleswig-Flensburg, in
der Gemeinde Wanderup im Naturraum Geest (23 lfm. Knick). Die Maßnahmen der
Knickneuanlagen für Eingriffe wurden durch die Unteren Naturschutzbehörden bereits
genehmigt.

5.3 Unterschreitung Waldabstand

Der nach § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) einzuhaltende Waldabstand von 30 m darf,
in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde, für die Anordnung von Balkonen unter-
schritten werden, wenn die Gehölze der Böschungsbegrünung östlich des festgesetz-
ten Baufeldes gemäß Pflegeplan des Planfeststellungsbeschlusses alle 10-15 Jahre
durch entsprechenden Rückschnitt auf den Stock gesetzt werden.

5.4 Werbeanlagen - Anbauverbotszone

An der Straße „Südring“ besteht eine 20 m Anbauverbotszone gem. § 29 StrWG zum
rechten Fahrbahnrand. Außerhalb des Bauleitplanverfahrens kann das LBV eine Aus-
nahmegenehmigung für Werbeanlagen über eine Einzelfallprüfung erteilen, soweit die-
se auf die eigene Leistung hinweisen und öffentliche Belange, insbesondere die Si-
cherheit des Verkehrs und die Sichtverhältnisse, nicht beeinträchtigt werden.

Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Kreuzungsbereich Hamburger Straße /
Südring gilt aus Sichtschutzgründen für Werbeanlagen ein Mindestabstand von 3 m zur
Grundstücksgrenze.

5.5 Werbeanlagen - Gestaltung

Es gelten die Vorschriften gemäß § 5 der Ortsgestaltungssatzung (Werbeanlagen) vom
05.03.2008. Das Plangebiet liegt im Teilbereich C, der lediglich Bestimmungen für An-
lagen der Außenwerbung enthält.