

## A. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

### 1. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 700 qm.

### 2. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte jedoch nur eine Wohneinheit zulässig.

### 3. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf Flächen für Anpflanzungen und nicht im Wurzelbereich (Kronenbereich zuzüglich 1,5 m) des zu erhaltenden Baumes. Von öffentlichen Verkehrsflächen und GFL-Flächen muss ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden; dies gilt jedoch nicht für Einfriedungen.

### 4. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf Flächen für Anpflanzungen und nicht im Wurzelbereich (Kronenbereich zuzüglich 1,5 m) des zu erhaltenden Baumes. Von öffentlichen Verkehrsflächen und GFL-Flächen muss ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden.

4.2 Je Wohneinheit sind auf den Baugrundstücken mindestens 2 Stellplätze für Pkw (offen oder in Garagen/ Carports) zu errichten.

### 5. Immissionsschutz (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrslärm wird in der Planzeichnung der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

Diesem Lärmpegelbereich entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup>	
		Wohnräume $R_{w, res}$ I [dB(A)]	Bürräume <sup>2)</sup>
III	61 - 65	35	30

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe im Plangebiet sind für zur Betonstraße orientierte Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete 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 Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen.

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

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

## **B. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)**

### **1. Erhaltung eines Baumes**

Der in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Baum ist auf Dauer zu erhalten. Im Wurzelbereich des Baumes (Kronenbereich zuzüglich 1,50 m) sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig. Bei Abgang des Gehölzes ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen.

Hinweis:

Die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS – LP 4, sind zu beachten.

### **2. Flächen für Anpflanzungen**

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen, die auf der privaten Grünfläche festgesetzt ist, sind die Grundstücke mit einer Pflanzung mit Landschaftsgehölzen einzugrünen. Je m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen; der Abstand der Pflanzen untereinander hat ca. 1,0 m zu betragen.

Artenvorschläge (Sträucher, 2x verpflanzter Ware, Höhe mind. 60 cm – 80 cm):

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Flieder (*Syringa vulgaris*)  
Hartriegel (*Cornus mas*, *C. sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

## **C. Festsetzungen nach § 84 Abs. 1 LBO**

### **1. Sockelhöhe**

Die Sockelhöhe (= Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses) darf max. 0,30 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbaren Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück in Gebäude- und Straßenmitte) betragen.

### **2. Firsthöhe**

Die Firsthöhe darf max. 8,0 m betragen; als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (=Sockelhöhe) und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in Gebäudemitte.

### **3. Dächer**

3.1 Bei den Hauptgebäuden sind nur Dächer mit 15 - 45 Grad Dachneigung zulässig. Bei begrünten Dächern von Hauptgebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.

3.2 Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie bei Gebäudeteilen bis zu einer Grundfläche von max. 30 % der Gebäudegrundfläche sind andere Dachneigungen (auch Flachdächer) zulässig.

3.3 Geneigte Dächer sind mit roten oder rotbraunen Materialien zu decken. Ebenfalls zulässig sind begrünte, graue, schwarze bzw. anthrazitfarbene Dächer, Glasdächer und Sonnenkollektoren.

### **4. Fassadengestaltung**

Im Plangebiet ist die Außenhaut der Hauptgebäude und Garagen in rotem bis rotbraunem oder weißem Verblendmauerwerk, in gestrichenem bzw. geschlammtem Sichtmauerwerk oder in Putz auszuführen. Zulässig ist auch eine Kombination aus den verschiedenen Materialien.

Fassadenteile wie z.B. Giebeldreiecke, Fensterstürze oder -brüstungen können mit anderen Materialien wie z.B. Holz oder schieferähnlichen Materialien verkleidet werden. Der Anteil solcher Verkleidungen an der gesamten Fassadenfläche darf max. 30 % betragen.

Carports sind auch als Holzkonstruktion zulässig.

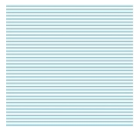
## **D. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **1. Waldschutzstreifen (§ 24 Abs. 1 LWaldG)**

Gemäß § 24 Abs. 1 des Landeswaldgesetzes ist ein Waldschutzstreifen zwischen Wald und Bebauung einzuhalten. In dem Waldschutzstreifen ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches durchzuführen.

Die Forstbehörde ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen (z. B. Nebenanlagen, Garagen und Carports) innerhalb des Waldabstandes zu beteiligen.

Aufgestellt: Barmstedt, 06.02.2009; geändert: 17.03.2009, 26.03.2009, 02.06.2009, 11.06.2009



**MAYSACK-  
SOMMERFELD  
STADTPLANUNG**

Mittelweg 1  
25355 Barmstedt  
Tel.: (04123) 683 19 80  
Fax: (04123) 921 88 44  
Email: [buer@m-s-stadtplanung.de](mailto:buer@m-s-stadtplanung.de)  
Internet: [www.m-s-stadtplanung.de](http://www.m-s-stadtplanung.de)