

## **I. Festsetzungen nach § 92 Abs. 1 LBO**

1.

Die Sockelhöhe (= Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses) darf max. 0,50 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) betragen.

2.

Werbeanlagen dürfen nur bis zur Oberkante Erdgeschossdecke angebracht werden.

3.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Einfriedungen max. 1,0 m hohe lebende Hecken zulässig (gemessen ab Fahrbahnoberkante vor dem Baugrundstück).

Für lebende Hecken werden folgende Arten vorgeschlagen:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

4.

Bei

a) Garagen und Carports (einschl. Abstellräumen) bis max. 40 qm Grundfläche;

b) Nebenanlagen;

c) Gebäudeteilen bis zu einer Grundfläche von max. 20 % der Gebäudegrundfläche sind andere als die in Teil A - Planzeichnung - festgesetzten Dachneigungen und -formen (auch Flachdächer) zulässig.

5.

Die Außenhaut der Hauptgebäude und Garagen ist in rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk, in weiß gestrichenem bzw. geschlammtem Sichtmauerwerk oder in weißem Putz auszuführen. Carports sind auch als Holzkonstruktion zulässig. Fassadenteile wie z. B. Giebeldreiecke, Fensterstürze oder -brüstungen können mit anderen Materialien wie z. B. Holz oder schieferähnlichen Materialien verkleidet werden. Geneigte Dächer sind mit roten oder rotbraunen Pfannen zu decken. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer, Glasdächer und Sonnenkollektoren.

6.

Die Firsthöhe darf max. 9,0 m betragen (gemessen ab Fahrbahnoberkante vor dem Baugrundstück).

## **II. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20/ 25 BauGB)**

7.

...

8.

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangener 600 qm Grundstücksgröße ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 14 – 16 cm) zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine mindestens 12 qm große unversiegelte Pflanzfläche vorzuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Artenvorschläge:

Hochstamm-Obstbäume (möglichst alte, robuste Sorten)

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Birke (*Betula pendula*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Linde (*Tilia i. S.*)

Spitzahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Bergahorn (*Acer platanoides*)

Eiche (*Quercus robur*)

Rotdorn (*Crataegus spec.*)

9.

...

10.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweis auf den Grünordnungsplan:

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 10 enthält weitergehende Vorschläge und Empfehlungen zur Gestaltung, Entwicklung und Pflege der von den folgenden Festsetzungen erfaßten Flächen.

10.1

...

10.2

Der Knick ist gem. § 24 Abs. 3 LNatSchG auf Dauer zu erhalten.

Die übrigen als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen sind der Entwicklung ruderaler Säume vorbehalten. Ebenfalls zulässig ist die Anlage von Sickermulden für die Versickerung von Niederschlagswasser.

10.3 – 10.5

...

10.6

Nicht überdachte PKW- Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Der Abflussbeiwert solcher Flächen darf max. 0,5 betragen.

### **III. Sonstige Festsetzungen**

11.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Kronenbereich der als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume. Von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen muss ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

12.

Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Kronenbereich der als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume. Von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen muss ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

13.

In Wohngebäuden sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

14.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 qm. Bei Doppelhäusern muss auf jede Haushälfte ein Grundstücksanteil von mindestens 350 qm entfallen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

15.

...

16.

Im Mischgebiet sind Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen, die zur Hauptstraße (L 107) orientiert sind, mit einem baulichen Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Abschnitt 5) zu versehen. Maßgeblich ist bei einem Abstand von 20 m oder weniger zur Straßenmitte der Lärmpegelbereich IV, ansonsten der Lärmpegelbereich III.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

Lärmpegelbereich IV:

- Außenlärmpegel: 66 - 70 dB(A)
- Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß
- bei Büroräumen: 35 dB
- bei Wohnungen: 40 dB

Lärmpegelbereich III:

- Außenlärmpegel: 61 - 65 dB(A)
- Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß
- bei Büroräumen: 30 dB
- bei Wohnungen: 35 dB

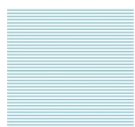
Die Anforderungen sind auch von Decken von Aufenthaltsräumen, die den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie von Dächern und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen zu erfüllen.

Nach Westen, Süden oder Osten orientierte Schlafräume und Kinderzimmer sind mit lärmgedämmten Zuluftelementen zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

17.

Im Mischgebiet sind Wohnungen nur in den Teilen des Gebietes zulässig, deren Abstand von der Fahrbahnmitte der Betonstraße (L 107) mehr als 30 m beträgt. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Aufgestellt: Barmstedt, 22.05.2007; geändert: 28.05.2008/ 03.12.2008



**MAYSACK-  
SOMMERFELD  
STADTPLANUNG**

Mittelweg 1  
25355 Barmstedt  
Tel.: (04123) 683 19 80  
Fax: (04123) 921 88 44  
Email: buero@m-s-stadtplanung.de  
Internet: www.m-s-stadtplanung.de