

# TEIL B : TEXT

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
2. **Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO Abs. 1 sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
3. **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**  
Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFE) für alle Wohngebäude wird auf höchstens 0,60 m über mittlerer Oberkante zugehöriger Verkehrsfläche festgesetzt.
4. **Stellplätze und Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. v. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
  - (1) Pro Wohneinheit ist je eine Garage oder ein Carport zulässig.
  - (2) Zusätzlich ist ein Stellplatz pro Wohneinheit festgesetzt, ausgenommen bei Wohnbauten, die für altengerechte Wohnungen vorgesehen sind.
  - (3) Pro Grundstück ist lediglich eine Zufahrt mit einer Breite von max. 3,0 m zulässig.
5. **Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a, b, Abs. 1a BauGB)**
  - 5.1 **Private Grünflächen**  
Bei zusammenhängenden Gartenflächen über 150 qm ist mind. ein hochstämmiger, mittelkroniger Laubbau zu pflanzen
  - 5.2 **Öffentliche Grünflächen**
    - (1) Der das Baugebiet in West-Ost-Richtung gliedernde Grünzug ist zwischen K 59 und der "Verbindungsstraße" auf 20 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Zusätzlich sind auf dieser Fläche mindestens 10 großkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.
    - (2) Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzug zwischen Baugebiet und Maßnahmenfläche ist auf 10 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Zusätzlich sind auf dieser Fläche mindestens 10 großkronige, hochstämmige Laubbäume und 30 mittelkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.
    - (3) Die in der Planzeichnung mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume sind als mittel- bis großkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann bis zu 3,0 m abgewichen werden.
    - (4) Zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen sind in den Planstraßen A, B und D insgesamt mindestens 14 mittel- bis kleinkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.
  - 5.3 **Baumschutz**
    - (1) Abgängige Gehölze sind durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart zu ersetzen.
    - (2) Der unbefestigte Wurzel- und Lebensraum der zu pflanzenden Bäume (Baumscheiben) im öffentlichen Straßenraum muß mindestens 6 qm groß sein, bei einer Mindestbreite von 2 m.
    - (3) Die Durchmesser der unbefestigten Wurzel- und Lebensräume der beiden in der Planzeichnung mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume (Eichen) müssen entsprechend ihrer Kronendurchmesser mindestens 10 m, bzw. 14 m groß sein.
  - 5.4 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
    - (1) Die Niederungsflächen der Johannisek sind auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den zeitweise überstauten Bereichen der Sukzession zu überlassen und auf 10 % der Fläche gruppenweise mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die extensive Pflege ist zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Regenrückhalteteiche zulässig. Die übrigen Bereiche sind als extensive Wiese herzustellen.
    - (2) Entlang der Johannisek sind innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mindestens 20 standortgerechte Laubbäume in gewässerparallelen Reihen von jeweils 3 - 6 Stück zu pflanzen.
    - (3) Entlang der nördlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches sind an den im Plan festgesetzten Standorten Strauchpflanzungen auf Erdwällen herzustellen. Der Aufbau der Erdwälle ist den vorhandenen benachbarten Knickwällen anzupassen und mit mindestens Heister und leichten Sträuchern in 3 Reihen im Pflanzabstand von 1,0 m x 1,50 m zu bepflanzen.
    - (4) Die an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches, südlich des Feldweges verlaufende Rohrleitung ist auf einer Länge von 62,0 m zu öffnen.
    - (5) Die Regenrückhalteteiche, die Zu- und Abläufe der Regenrückhalteteiche sowie der an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches, südlich des Feldweges verlaufende Graben gem. Abs. (4) sind einschließlich ihrer Böschungen wasserdurchlässig herzustellen.
    - (6) Böschungsneigungen sind maximal zulässig im Verhältnis:  
1:3 für die Regenwasserrückhalteteiche,  
1:2 für die Zuläufe zu den Regenwasserrückhalteteichen,  
1:3 für den Graben gem. Abs. (4).  
Die Abläufe der Regenwasserrückhalteteiche sind als maximal 50 cm tiefe Mulden auszubilden. Die Böschungen und die Mulden sind der Sukzession zu überlassen. Die extensive Pflege zur Sicherung des Regenwasserabflusses ist zulässig.
6. **Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - (1) Zum Schutz der Wohngebäude vor dem Verkehrslärm auf der Lübecker Straße (K 59) sind die Lärmschutzwälle entlang der K 59 mit einer Kronenhöhe von 1,50 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der K 59, auszuführen.
  - (2) Beidseitig der Einmündungsbereiche der Gemeindestraßen in die K 59 sowie im Bereich des Kreisels werden, abweichend von Abs. (1) Lärmschutzwände mit einer Höhe von 1,50 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der K 59, festgesetzt.
  - (3) Zusätzlich zu den Maßnahmen nach Abs. (1) und Abs. (2) werden in den Teilgebieten 1a, 4, 6a und 9a in den Dachgeschossen, auf der schallzugewandten Ostseite, Fenster von Räumen für den dauernden Aufenthalt von Menschen nicht zugelassen.  
Für die Dachkonstruktionen auf der schallzugewandten Ostseite sind die betroffenen Außenbauteile mit einer erforderlichen Luftschalldämmung von 35 dB(A) herzustellen.
  - (4) Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109 und Beiblatt 1 zur DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990, IV 850a-516.533.11- Amtsbl. Schl.-H. 1990 Nr. 48/49, S. 666) zu führen.

## II. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO)

1. **Befestigte Flächen**  
Gehwege, Zufahrten und Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Stellplätze und Zufahrten dürfen nur mit Fahrspuren befestigt werden.
2. **Unbebaute Flächen**  
Die Flächen der Privatgrundstücke zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie sind als Gartenflächen herzustellen. Ausnahmen bilden Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen.
3. **Dächer**  
Für die Hauptgebäude werden geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° - 45° festgesetzt.
4. **Einfriedungen**  
Einfriedungen zur Straße und im Bereich der Vorgärten sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

## III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.