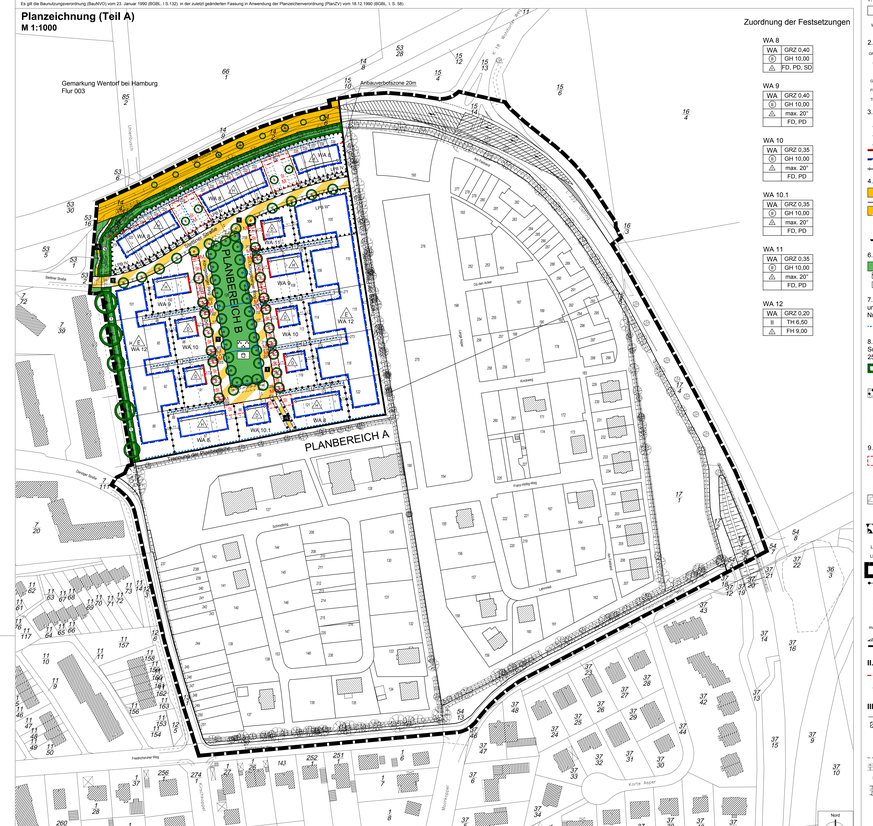
Satzung der Gemeinde Wentorf bei Hamburg über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50

für das Gebiet nördlich Friedrichsruher Weg, westlich Oering, südlich Wohlerter Weg und östlich Daniger Straße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wentorf bei Hamburg vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet nördlich Friedrichsruher Weg, westlich Oering, südlich Wohlerter Weg und östlich Daniger Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) in der zuletzt geänderten Fassung in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).

Planzeichnung (Teil A)
M 1:1000



WA 8	
GRZ	0,40
G	H 10,00
A	FD, PD, SD

WA 9	
GRZ	0,40
G	H 10,00
A	max. 20°
	FD, PD

WA 10	
GRZ	0,35
G	H 10,00
A	max. 20°
	FD, PD

WA 10.1	
GRZ	0,35
G	H 10,00
A	max. 20°
	FD, PD

WA 11	
GRZ	0,35
G	H 10,00
A	max. 20°
	FD, PD

WA 12	
GRZ	0,20
II	TH 6,50
A	FH 9,00

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
WA 1	Bezeichnung der Teilbaugebiete, z. B. WA 8

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,35	Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. GRZ 0,35
G	Zahl der Vollgeschosse, zwingend, z. B. III
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II
GH 9,50	Gebäudehöhe über NN, z. B. 9,50 m
FH 9,00	Firsthöhe in Metern, z. B. 9,00 m
TH 6,50	Traufhöhe in Metern, z. B. 6,50 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
	Baulinie
	Baugrenze
	Firstrichtung

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Mischverkehrsfläche; Anlegerstraße mit maßgebender Aufenthaltsfunktion
	Rad- und Fußweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung: Badeanstalt
	Kinderspielplatz

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

	Entwässerungskanal (Speichergriele), unterirdisch

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
	Kennzeichnung der Maßnahmenfläche: Knickerhalt
	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
	Anpflanzen von Bäumen
	geplante Bäume anzupflanzen und zu erhalten (nachrichtliche Übernahme aus dem Planfeststellungsverfahren Landesstraße 222
	Erhalten von Bäumen

9. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
M	Müllsammelplatz
GR	Garagenhof
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
LPB IV	Lärmpegelbereich, z. B. LPB IV (s. textl. Festsetzung 2.2)
LPB VI	Lärmpegelbereich LPB III, Lärmschutz nur baulich erforderlich (s. textl. Festsetzung 2.3)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
FD	Flachdächer
PD	Pultdächer
SD	Satteldächer
max. 20°	Dachneigung, z. B. max. 20°
	Sichtdreieck mit 85 m Schenkellänge (60 km/h)
	sonstige Abgrenzungslinie (Trennung der Planbereiche A und B)

II. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

	Anbauverbotszone an der Landesstraße L 222 (§ 29 Abs. 1 StrWG)
	Grundstückszufahrten

III. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene Grundstücksgrenzen
	vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
	Flurstücksnummern außerhalb Plangeltungsbereich
	Flurstücksnummern innerhalb Plangeltungsbereich
	geplante Grundstücksgrenzen
	eingemessener Knickwall, Bestand
	eingemessene Bäume, Bestand
	Lärmschutzwall, Bestand
	Bemaßung (in Meter)

Textliche Festsetzungen (Teil B)
Planbereich A

es gilt die Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und klimaschutzbezogene Festsetzungen gemäß § 9 (1.) z. 3) BauGB und § 1, 4 und 19 BauNVO

1.1 Ausschluss von Nutzungen (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 4 (2) Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
In den Teilgebieten mit der Bezeichnung **WA1, WA5, WA10, WA10.1 und WA11** kann der Nachweis der Einhaltung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung bezogen auf das Gesamtgrundstück des Doppelhauses bzw. der Hausgruppe unter Anrechnung aller hoheitsrechtlich inklusive Straßenbäume erfolgen. Der Nachweis kann unter Hinzurechnung der Grundstücksfläche der dem jeweiligen Doppelhaus bzw. der Hausgruppe zugeordneten Stellplätze erfolgen.
In den Teilgebieten **WA8, WA9, WA10, WA10.1, und WA11** darf die zulässige GRZ gemäß § 19 (4) BauGB unter Anrechnung aller Nebenanlagen um 50% überschritten werden.
Im Teilgebiet **WA12** darf die zulässige GRZ gemäß § 19 (4) BauGB unter Anrechnung aller Nebenanlagen um 80% überschritten werden.
Gemäß § 23 (3) BauNVO ist eine Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen auf bis zu 1/3 ihrer jeweiligen Länge durch untergeordnete Bauteile wie bspw. Erker über alle Vollgeschosse um maximal 1,5 Meter zulässig.

1.3 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
Für Einzelhäuser in den Teilgebieten **WA12** ist eine Grundstücksgröße von mindestens 500 m² je Wohneinheit nachzuweisen.
In den Teilgebieten **WA10 und WA10.1** ist für Doppelhäuser eine Grundstücksgröße von mindestens 270 m² je Wohneinheit nachzuweisen. Im Teilgebiet **WA11** ist für Doppelhäuser eine Grundstücksgröße von mindestens 250 m² je Wohneinheit nachzuweisen. Der Nachweis kann in den Teilgebieten **WA10, WA10.1 und WA11** unter Hinzurechnung der Grundstücksfläche der dem jeweiligen Doppelhaus bzw. der Hausgruppe zugeordneten Stellplätze erfolgen.

1.4 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte und Reihenhauseinheit ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

1.5 Geschossigkeit
In den Teilgebieten mit der Bezeichnung **WA12,** (Einzelhäuser) sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
In den Teilgebieten mit den Bezeichnungen **WA8, WA9, WA10, WA10.1 und WA11** (Doppelhäuser und Reihenhäuser) sind zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt.

1.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)
Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) darf maximal 50 cm höher als die Graderte des zugehörigen Straßenabschnittes hergestellt werden.

1.7 Höhenbegrenzung der Gebäude
Bezugspunkt der Höhenmessung ist die Höhe des Fertigfußbodens im EG (OKFFEG), siehe textliche Festsetzung 1.6.
In den Teilgebieten mit der Bezeichnung **WA12** (Einzelhäuser,) sind eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale First- bzw. Gebäudehöhe von 9,00 m zulässig.
In den Teilgebieten mit den Bezeichnungen **WA8, WA9, WA10, WA10.1 und WA11** (Doppelhäuser, Reihenhäuser) ist eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m zulässig.

2. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutz § 9(1) Nr. 24 BauGB)

2.1 In den als Lärmpegelbereich III bzw. IV festgesetzten Bereichen des Tallgebietes mit der Bezeichnung **WA8** sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel für alle Aufenthaltsräume an den straßenseitigen sowie seitrechnt zur Straße verlaufenden Fassaden der Gebäude passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 vorzusehen.

Die betroffenen Fassaden sind entsprechend Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mindestens R'w,res = 40 dB bzw. entsprechend Lärmpegelbereich III der DIN 4109 mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mindestens R'w,res = 35 dB auszuführen. Diese Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen.

In den als Lärmpegelbereich III bzw. IV festgesetzten Bereichen des Tallgebietes mit der Bezeichnung **WA8** sind in den Außenbereichen, die Fensteröffnungen zum Landesstraße L 222 mit Landesstraße L 222 mit Landesstraßen Lüftungselementen gemäß VDI-Richtlinie 2719 auszustatten.

2.2 In den als Lärmpegelbereich III festgesetzten Bereichen der Tallgebiete mit den Bezeichnungen **WA11 und WA12** sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel für alle Aufenthaltsräume an den straßenseitigen sowie seitrechnt zur Straße verlaufenden Fassaden der Gebäude passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 vorzusehen.

Die betroffenen Fassaden sind entsprechend Lärmpegelbereich III der DIN 4109 mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mindestens R'w,res = 35 dB auszuführen. Diese Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen.

Diese Festsetzung entfällt, sofern die zur Landesstraße L 222 bei geplante Lärmschutzbebauung des Tallgebietes **WA8** mehr realisiert ist.

2.3 Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils nach dem tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen. Es gilt die DIN 4109 mit den zugehörigen Beiblättern. Zur Berechnung der erforderlichen bewerteten Bauschalldämmmaße in Bezug zum gewünschten Innenraumpegel gilt nahtlose die 24. BImSchV oder die VDI-Richtlinie 2719.

2.4 Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 19 BauNVO und § 80 LBO SH

3.1 **Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
In allen Teilgebieten sind Nebenanlagen, insbesondere Garten- / Gerätehäuser sowie Gartenschuppen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht auf Flächen für Anpflanzungen zulässig.
Für die Errichtung von Garten- / Gerätehäusern sowie Gerätschuppen ist ein Abstand von mindestens 1,00 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten.
In den Teilgebieten **WA10, WA10.1, WA11 und WA12** dürfen Garten- / Gerätehäuser sowie Gerätschuppen mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² errichtet werden.
In den Teilgebieten **WA9 und WA9** dürfen Garten- / Gerätehäuser sowie Gerätschuppen mit einer maximalen Grundfläche von 6 m² errichtet werden.

3.2 **Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO, § 80 LBO SH)**
Für Einzel- und Doppelhäuser sind je Wohneinheit 2 Stellplätze zu schaffen.
Für Hausgruppen ist je Reihenhaus (Wohneinheit) 1 Stellplatz zu schaffen.
In Teilgebieten mit den Bezeichnungen **WA8, WA9, WA10, WA10.1 und WA11** entlang des Königsberger Ring sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der für Stellplätze vorgesehenen Flächen und in Form von offenen Kleingaragen (Carports) mit geschlossener rückwärtiger Wand sowie teilweise geschlossenen seitlichen Wänden zulässig.
Ausgenommen von dieser Regelung sind in den Teilgebieten mit den Bezeichnungen WA8 auf das Endreihenhaus und in WA11 nur die Doppelhaushälfte jeweils an der Planstraße B Stettiner Straße sowie in WA12 sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von offenen Stellplätzen, offenen Kleingaragen (Carports) oder geschlossenen Kleingaragen zulässig. Alle Seiten von offenen Kleingaragen müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m, diejenigen von geschlossenen Kleingaragen müssen einen Abstand von mindestens 3,00 m von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
Im nördlichen Teilgebiet mit der Bezeichnungen **WA8** entlang der Stettiner Straße sind offene Stellplätze oder offene Kleingaragen (Carports) ausschließlich innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
Die maximale Zufahrtsbreite für private Stellplätze darf 3,50m betragen. Je Privatgrundstück ist maximal eine Zufahrt zu privaten Stellplätzen zulässig.

Zur Information:
Lage der Teilgebiete siehe Anlage „Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Auf dem langen Asper" (Seite 15).

Textliche Festsetzungen (Teil B)
Planbereich B

es gilt die Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 22.04.2013 (BGBl. I S. 1548)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und klimaschutzbezogene Festsetzungen gemäß § 9 (1.) z. 3) BauGB und § 1, 4 und 19 BauNVO

1.1 Ausschluss von Nutzungen (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 4 (2) Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
In den Teilgebieten mit der Bezeichnung **WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, WA7 und WA8** kann der Nachweis der Einhaltung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung bezogen auf das Gesamtgrundstück des Doppelhauses bzw. der Hausgruppe unter Anrechnung aller hoheitsrechtlich inklusive Straßenbäume erfolgen. Der Nachweis kann unter Hinzurechnung der Grundstücksfläche der dem jeweiligen Doppelhaus bzw. der Hausgruppe zugeordneten Stellplätze erfolgen.
In den Teilgebieten **WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7** darf die zulässige GRZ gemäß § 19 (4) BauGB unter Anrechnung aller Nebenanlagen um 50% überschritten werden.
Im Teilgebiet **WA8** darf die zulässige GRZ gemäß § 19 (4) BauGB unter Anrechnung aller Nebenanlagen um 80% überschritten werden.
Gemäß § 23 (3) BauNVO ist eine Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen auf bis zu 1/3 ihrer jeweiligen Länge durch untergeordnete Bauteile wie bspw. Erker über alle Vollgeschosse um maximal 1,5 Meter zulässig.

1.3 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
Für Einzelhäuser in den Teilgebieten **WA12** ist eine Grundstücksgröße von mindestens 500 m² je Wohneinheit nachzuweisen.
In den Teilgebieten **WA10 und WA10.1** ist für Doppelhäuser eine Grundstücksgröße von mindestens 270 m² je Wohneinheit nachzuweisen. Im Teilgebiet **WA11** ist für Doppelhäuser eine Grundstücksgröße von mindestens 250 m² je Wohneinheit nachzuweisen. Der Nachweis kann in den Teilgebieten **WA10, WA10.1 und WA11** unter Hinzurechnung der Grundstücksfläche der dem jeweiligen Doppelhaus bzw. der Hausgruppe zugeordneten Stellplätze erfolgen.

1.4 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte und Reihenhauseinheit ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

1.5 Geschossigkeit
In den Teilgebieten mit der Bezeichnung **WA12,** (Einzelhäuser) sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
In den Teilgebieten mit den Bezeichnungen **WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, WA7 und WA8** (Doppelhäuser und Reihenhäuser) sind zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt.

1.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)
Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) darf maximal 50 cm höher als die Graderte des zugehörigen Straßenabschnittes hergestellt werden.

1.7 Höhenbegrenzung der Gebäude
Bezugspunkt der Höhenmessung ist die Höhe des Fertigfußbodens im EG (OKFFEG), siehe textliche Festsetzung 1.6.
In den Teilgebieten mit der Bezeichnung **WA12** (Einzelhäuser,) sind eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale First- bzw. Gebäudehöhe von 9,00 m zulässig.
In den Teilgebieten mit den Bezeichnungen **WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, WA7 und WA8** (Doppelhäuser, Reihenhäuser) ist eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m zulässig.

2. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutz § 9(1) Nr. 24 BauGB)

2.1 In den als Lärmpegelbereich III bzw. IV festgesetzten Bereichen des Tallgebietes mit der Bezeichnung **WA8** sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel für alle Aufenthaltsräume an den straßenseitigen sowie seitrechnt zur Straße verlaufenden Fassaden der Gebäude passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 vorzusehen.

Die betroffenen Fassaden sind entsprechend Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mindestens R'w,res = 40 dB bzw. entsprechend Lärmpegelbereich III der DIN 4109 mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mindestens R'w,res = 35 dB auszuführen. Diese Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen.

In den als Lärmpegelbereich III bzw. IV festgesetzten Bereichen des Tallgebietes mit der Bezeichnung **WA8** sind in den Außenbereichen, die Fensteröffnungen zum Landesstraße L 222 mit Landesstraße L 222 mit Landesstraßen Lüftungselementen gemäß VDI-Richtlinie 2719 auszustatten.

2.2 In den als Lärmpegelbereich III festgesetzten Bereichen der Tallgebiete mit den Bezeichnungen **WA11 und WA12** sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel für alle Aufenthaltsräume an den straßenseitigen sowie seitrechnt zur Straße verlaufenden Fassaden der Gebäude passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 vorzusehen.

Die betroffenen Fassaden sind entsprechend Lärmpegelbereich III der DIN 4109 mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mindestens R'w,res = 35 dB auszuführen. Diese Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen.

Diese Festsetzung entfällt, sofern die zur Landesstraße L 222 bei geplante Lärmschutzbebauung des Tallgebietes **WA8** mehr realisiert ist.

2.3 Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils nach dem tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen. Es gilt die DIN 4109 mit den zugehörigen Beiblättern. Zur Berechnung der erforderlichen bewerteten Bauschalldämmmaße in Bezug zum gewünschten Innenraumpegel gilt nahtlose die 24. BImSchV oder die VDI-Richtlinie 2719.

2.4 Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 19 BauNVO und § 80 LBO SH

3.1 **Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
In allen Teilgebieten sind Nebenanlagen, insbesondere Garten- / Gerätehäuser sowie Gartenschuppen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht auf Flächen für Anpflanzungen zulässig.
Für die Errichtung von Garten- / Gerätehäusern sowie Gerätschuppen ist ein Abstand von mindestens 1,00 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten.
In den Teilgebieten **WA10, WA10.1, WA11 und WA12** dürfen Garten- / Gerätehäuser sowie Gerätschuppen mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² errichtet werden.
In den Teilgebieten **WA9 und WA9** dürfen Garten- / Gerätehäuser sowie Gerätschuppen mit einer maximalen Grundfläche von 6 m² errichtet werden.

3.2 **Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO, § 80 LBO SH)**
Für Einzel- und Doppelhäuser sind je Wohneinheit 2 Stellplätze zu schaffen.
Für Hausgruppen ist je Reihenhaus (Wohneinheit) 1 Stellplatz zu schaffen.
In Teilgebieten mit den Bezeichnungen **WA8, WA9, WA10, WA10.1 und WA11** entlang des Königsberger Ring sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der für Stellplätze vorgesehenen Flächen und in Form von offenen Kleingaragen (Carports) mit geschlossener rückwärtiger Wand sowie teilweise geschlossenen seitlichen Wänden zulässig.
Ausgenommen von dieser Regelung sind in den Teilgebieten mit den Bezeichnungen WA8 auf das Endreihenhaus und in WA11 nur die Doppelhaushälfte jeweils an der Planstraße B Stettiner Straße sowie in WA12 sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von offenen Stellplätzen, offenen Kleingaragen (Carports) oder geschlossenen Kleingaragen zulässig. Alle Seiten von offenen Kleingaragen müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m, diejenigen von geschlossenen Kleingaragen müssen einen Abstand von mindestens 3,00 m von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
Im nördlichen Teilgebiet mit der Bezeichnungen **WA8** entlang der Stettiner Straße sind offene Stellplätze oder offene Kleingaragen (Carports) ausschließlich innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
Die maximale Zufahrtsbreite für private Stellplätze darf 3,50m betragen. Je Privatgrundstück ist maximal eine Zufahrt zu privaten Stellplätzen zulässig.

4. Sichtdreiecke
Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung oder sonstige sichtbehinderde Gegenstände über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des Fahrbahnrandes der übergeordneten Straße, unzulässig. Ausgenommen sind einzeln stehenden Bäume mit einem Astansatz von über 2,00 m.

B. Gründordnerische Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

5. Gesetzlich geschützte Knicks (§ 21 (1) LNatSchG)

5.1 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleibt. Vorhandene Lücken im Gehölzbestand der zu erhaltenden Knicks sind durch die in Ziffer 8.12 genannten Arten zu schließen.

5.2 Die fachgerechte Pflege der Knicks ist zu gewährleisten. Sie sind alle 10.- 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen, vorhandene Überhälter sind zu erhalten. Für den Knickschutzstreif sind die Vorschriften gemäß § 27a LNatSchG (15. März bis 30. September) zu berücksichtigen. Ein Knick von Bewuchs ist während der Bauzeit auf dem zweiseitig angrenzenden Gelände durch Zäune zu schützen.

5.3 Außer den gekennzeichneten Knickdurchbrüchen, die außerhalb der Verbotsfrist zu erfolgen haben, sind keine weiteren Anlagen, Zugänge oder Lagerungen von Knicks und ausgestrichen.

5.4 Bei den Knickdurchbrüchen neu entstehenden Knickenden sind mit Gehölzen abzuböschen. Freiliegende Wurzeln der angrenzenden Gehölze sind gemäß DIN 18920 fachgerecht zu versorgen. Erforderliche Schnittmaßnahmen in den Baumkronen, Wurzelverletzungen sowie die Behandlung von Schäden am Stamm dürfen ausschließlich durch einen qualifizierten Baumpfleger durchgeführt werden.

6. Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)
Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebote festgesetzten Gehölze (textl. Festsetzungen 7.1 bis 8.9) sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Bäume: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 20 - 25 cm Stammumfang
Sträucher: 2 x verpflanzt, 60/100 cm

7. Erhaltungsgebote (§ 9 (1) 25 b BauGB)

7.1 Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend den einschlägigen Vorordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LG-4) und vor jeglichen Bau- und Lagertätigkeit freizuhalten.

7.2 Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.

8. Anpflanzungsgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)

8.1 Die neu anzulegenden Knickbachstrelle sind wie folgt herzustellen:
Der Knickwall ist mit einer Grundbreite von 2,50 m, einer Kronenbreite von 1,00 m und einer Wallhöhe von mindestens 1,00 m über Gelände herzustellen. Der Knickwall ist aus mineralischem Boden aufzusetzen und mit Oberboden abzudecken.

8.2 Die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchergruppen in den öffentlichen Grünflächen können variabel angeordnet werden. Die Mindestabstände der Bäume und Sträucher untereinander ist einzuhalten.

8.3 Die festgesetzte Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Stettiner Straße und des Königsberger Ring kann mit Rücksicht auf erforderliche Grundstückszufahrten variabel angeordnet werden. Zwischenabstände von bis zu 5,00 m gelegen. Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt von maximal 3,50m Breite zulässig. Sie in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl von Bäumen pro Straßenabschnitt ist einzuhalten. Innerhalb eines Abschnitts sind einheitliche Baumarten zu verwenden.

8.4 Im Zusammenhang mit ebenerdigen Gemeinschaftsstellplätzen im Tallgebiet **WA8** ist je vier angefangener Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Die Stellplatzflächen im Teilgebiet **WA8** sind in den Randbereichen mit mindestens 1,20 m hohen Hecken oder freiwachsenden Sträuchern einzufassen. Die Pflanzfläche ist so anzulegen, dass eine Begrünung mit einer Mindestbreite von 1,00 m aufweisen. Ausgenommen hiervon sind die Stellplatzflächen entlang des Königsberger Rings.

8.5 Auf Einzel- und Doppelhausgrundstücken ist pro Grundstück ein klein- bis mittelkroniger Baum auf ein Obstbaum zu pflanzen. Standörtlich festgesetzte erforderliche Anpflanzungen sind dauerhaft zu erneuern.

8.6 Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm durchwurzelbarem Raumes mit geeignetem Substrat bei einer Breite von mindestens 2,00 m und einer Tiefe von mindestens 1,50 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Pkw zu sichern. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen oder mit natürlichem Belag zu versehen. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

8.7 Schutzbleche von Sammelcarports sowie auf Carports und Garagen von mehr als 25 qm Größe sind vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft zu begrünen.

8.8 Im Teilgebiet **WA8** sind alle freistehenden Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter auf mindestens zwei Seiten in voller Höhe einzugrünen, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind. Ausgenommen sind die Müllsammelbehälter (an den Müllschutzgrün) Flächen sind an zwei Seiten und zwar an der Straßen-Einfahrtsseiten und den separaten Flächen bei **WA8, WA10 und WA11** entlang des Königsberger Ring.

8.9 Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Artenspektren und Qualitäten zu verwenden (Art. vgl. Erläuterungsbericht zum Grünordnerischen Fachbeitrag):

a) Ergänzung von Knicks
standortgerechte, heimische Arten des regionaltypischen Knickartenspektrums
Bäumarten: Heister, 2 x verpflanzt, 125 / 150 cm
Strauchartten: Strücher, 2 x verpflanzt, 60 / 100 cm
Die Knickpflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,80 m auszuführen.

b) Bäume im Straßenraum und in den öffentlichen Grünflächen:
heimische, mittel- oder großkronige Laubbaumarten
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20 - 25 cm Stammumfang bzw.
Solitär, 3 x verpflanzt, 200-250 cm Höhe

c) auf Stellplätzen und straßenbegleitend auf Privatgrundstücken
heimische, klein- oder mittelkronige Laubbaumarten
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18- 20 cm Stammumfang

d) Bäume auf Einzel- und Doppelhausgrundstücken
heimische, klein- oder mittelkronige Laubbaum