Text (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

Der Bezugspunkt für die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte max. zulässige Höhe der Gebäude entspricht der max. Höhe der Verkehrsfläche des Voßkuhlenweges im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

2. Garagen, Carports und Nebengebäude gem. § 9 (1) 4 BauGB

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

4. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Für Außenbauteile im Lärmpegelbereich IV ist bei Neu-, Um- und Ausbauten von Aufenthaltsräumen/ Büroräumen gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß R'w,res= 40/35 dB einzuhalten.

Für Außenbauteile im Lärmpegelbereich III ist bei Neu-, Um- und Ausbauten von Aufenthaltsräumen/ Büroräumen gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß R'w,res= 35/30 dB einzuhalten.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) nachts 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.

Bauliche Anlagen mit schützenwerten Nutzungen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind bis zu einem Abstand von 36 m zur Straßenmitte des Voßkuhlenwegs und 20 m von der südöstlichen Grenze des Plangeltungsbereiches geschlossen oder auf der vom Voßkuhlenweg lärmabgewandten Seite auszuführen (Ausschluss von Außenwohnbereichen). Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten oder geschlossenen Loggien innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

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.

5. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO

50 vom Hundert der Vorgartenflächen (Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenzugewandter Baugrenze) sind als Vegetationsfläche mit Busch- und Staudengruppen zu gestalten.

Einfriedungen an Verkehrsflächen sowie im Bereich der Vorgärten sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

Hinweise:

Es gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Bargteheide.

DIN-Vorschriften, auf die in dieser Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden in der Bau- und Planungsabteilung der Stadt Bargteheide, Rathausstraße 24 – 26 in 22941 Bargteheide, durch die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer von allen Interessierten eingesehen werden kann, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Stadt Bargteheide, Bebauungsplan Nr. 8 (neu), 2. Änderung

Auslegungsexemplar gem. § 4 a (3) BauGB, SV 20.07.2016

stolzenberg@planlabor.de