

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

### 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, 2 u. 3) BauGB und § 19 BauNVO

1.1 Gemäß § 4 (3) BauNVO sind in allen Allgemeinen Wohngebieten nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Nach § 1 (6) BauNVO werden die nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen und die nach § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

#### 1.2 Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB

Bezugspunkt der Höhenmessung ist die Mitte der gemeinsamen Grenze eines Grundstücks mit der angrenzenden Verkehrsfläche. Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) ist maximal 0,50 m über der Gradiente des zugehörigen Straßenabschnittes zulässig.

In den Baufenstern in den Bereichen I und II gemäß der Teilzeichnung „Gliederung der Bereiche zum Schutz vor Gewerbelärm“ mit einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 8,50 m sind oberhalb des 1. OG keine schutzbedürftigen Räume gemäß DIN 4109 zulässig.

In den Baufenstern in den Bereichen I und II gemäß der Teilzeichnung „Gliederung der Bereiche zum Schutz vor Gewerbelärm“ mit einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 12,50 m sind oberhalb des 2. OG keine schutzbedürftigen Räume gemäß DIN 4109 zulässig.

Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden der Beurteilungspegel von 41 dB(A) nachts eingehalten wird.

#### 1.3 Höhenbegrenzung der Gemeinschaftsgarage § 9 (3) BauGB

Die Oberkante des Geländes über der Gemeinschaftsgarage ist maximal 1,00 m über der Gradiente des zugehörigen Straßenabschnittes zulässig. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die Mitte der gemeinsamen Grenze eines Grundstücks mit der angrenzenden Verkehrsfläche.

#### **1.4 Bauweise**

Gemäß §23 (3) BauNVO ist als Ausnahme die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen für unselbständige Gebäudeteile wie Balkone, Terrassen, Hauseingangstreppe, Vordächer zulässig.

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

### **2.1 Schutz vor Gewerbelärm**

Zum Schutz der Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet vor Gewerbelärm sind innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Bereiche I und II an den im folgenden genannten Fassaden vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig.

Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise (z.B. technische Lüftung) sicherzustellen.

Die Festsetzung gilt im Bereich I für sämtliche in nordwestliche, nordöstliche und südöstliche Richtung gewandten Gebäudefassaden und im Bereich II für sämtliche in nordöstliche Richtung gewandten Gebäudefassaden.

Ausnahmsweise dürfen Fenster in diesen Fassaden als Bestandteil des Außenbauteils von schutzbedürftigen Räumen für die Reinigung zu öffnen sein, wenn die Fenster als Flügelfenster (keine Kippstellung möglich) und nur mit einem Schlüssel (kein Drehgriff) zu öffnen ausgeführt werden.

Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden der Beurteilungspegel von 41 dB(A) nachts eingehalten wird.

### **2.2 Lärmpegelbereiche**

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Esinger Straße und der Friedlandstraße zugewandten Gebäudefronten. Für von diesen Straßen abgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> $R'_{w,res}$	
	dB(A)	Wohnräume [dB]	Büroräume <sup>2)</sup> [dB]
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

<sup>2)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich 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.

Ebenerdige bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereiche) innerhalb des Plangeltungsbereiches sind bis zu einem Abstand von 22 m gemessen von der Straßenmitte der Friedlandstraße geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen.

In den Obergeschossen sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereiche) im Süden des Plangeltungsbereichs bis zu einem Abstand von bis zu 30 m zur Straßenmitte der Friedlandstraße und im Osten bis zu einem Abstand von 69 m zur östlichsten Plangeltungsbereichsgrenze geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen.

Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig.

Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel resultieren. Bei diesem Einzelnachweis ist der maßgebliche Außenlärmpegel abweichend von der DIN 4109 wie folgt zu ermitteln:

Addition von 3 dB(A) und weiteren 5 dB(A) auf den Beurteilungspegel tags aus Gesamtverkehrslärm sowie der energetischer Addition des geltenden Immissionsrichtwertes für Gewerbelärm tags.

### **3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 19 BauNVO und § 50 LBO SH**

#### **3.1 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 3,00 m eingehalten werden; dies gilt jedoch nicht für Einfriedungen. Innerhalb der Waldabstandsfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

#### **3.2 Stellplätze und Tiefgaragen**

Stellplätze und Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **B. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 15, 20 u. 25 BauGB**

### **4. Anpflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)**

**4.1** Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen dienen der Anlage von Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,25 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen, die dauerhaft zu erhalten sind. Grundstücksseitig sind dahinter Zäune zulässig; die Heckenhöhe muss mindestens der Zaunhöhe entsprechen.

Artenvorschläge:      Weißbuche - *Carpinus betulus*  
                                 Rotbuche - *Fagus sylvatica*  
                                 Liguster - *Ligustrum vulgare*

**4.2** Die 2,00 m breite private Grünfläche dient der Anlage einer mindestens 2,00 m hohen Laubgehölzhecke auf einem offenen Vegetationsstreifen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten.

Artenvorschläge:      Weißbuche - *Carpinus betulus*  
                                 Rotbuche - *Fagus sylvatica*  
                                 Liguster - *Ligustrum vulgare*

## C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 84 LBO SH in Verbindung mit § 9 BauGB

### 5. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 (1) Nr. 1 LBO SH

#### 5.1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81.

#### 5.2 Dachgestaltung

In allen Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer Neigung von mindestens 20 Grad auszubilden.

Dauerhafte begrünte Dächer sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

In allen Allgemeinen Wohngebieten sind für die Dachflächen der Hauptgebäude ausschließlich Pfanneneindeckungen zulässig.

Engobierte Dacheindeckungen sind zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

#### 5.3 Fassadengestaltung

Außenwände sind als Sichtmauerwerk herzustellen.

Bis zu 50% der Fassadenfläche eines Gebäudes dürfen mit Verkleidungen aus Holz oder Holzwerkstoffen versehen oder als geputzte und gestrichene Wandflächen ausgeführt werden.

Der Sockel ist als Teil der Fassade mit einheitlicher Farbgestaltung ohne sichtbaren Absatz herzustellen.

Satellitenanlagen sind an den Außenfassaden unzulässig.

#### 5.4 Werbeanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, an den Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschosszonen zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,50 m<sup>2</sup> je Werbeanlage nicht überschreiten.

#### 5.5 Abfallbehälter

Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe durch Hecken einzugrünen, mit berankten Pergolen zu überspannen, mit begrünten Zäunen zu umgeben oder vollständig einzuhausen.

### **5.6 Ordnungswidrigkeitsvorschrift**

Gemäß § 82 (3) LBO SH handelt ordnungswidrig, werden unter Ziffer 7.1 bis 7.2 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 (3) LBO SH mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

## **D. Hinweise**

- 6.1** 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 hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
- 6.2** Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden technischen Normen und gesetzlichen Bestimmungen können bei der Verwaltung der Stadt Tornesch während der Dienstzeiten eingesehen werden.