

## **Textliche Festsetzungen (Teil B)**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1 *„In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA 3a sind Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 sowie Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO unzulässig.“*
- 1.2 *„In dem Urbanen Gebiet (MU) sind Ausnahmen für Vergnügungsstätten und Tankstellen gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig.“*
- 1.3 *„In dem Urbanen Gebiet (MU) sind oberhalb des 1. Obergeschosses ausschließlich Wohnungen zulässig.“*

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**

- 2.1 *„In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 bis WA3a) und in dem Urbanen Gebiet (MU) darf die zulässige Grundfläche durch Tiefgaragen und unterirdische Nebenanlagen gem. § 19 Abs.4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.“*
- 2.2 *„Als Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im WA1a, WA3a und MU gilt der festgesetzte Höhenpunkt in der Hamburger Straße. Als Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im WA1, WA2 und WA3 gilt der festgesetzte Höhenpunkt in der Adolfstraße.“*
- 2.3 *„Die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten und technische Aufbauten auf einer Fläche von maximal 20% um maximal 1,50 Meter überschritten werden, wenn das Bauteil um diesen Abstand vom darunterliegenden Geschoss (äußere Gebäudekante) zurücktritt.“*

### **3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)**

- 3.1 *„Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA1a wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge darf parallel zur Adolfstraße 15 Meter nicht überschreiten.“*

**4. Überbaubare Grundstücksfläche** (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

4.1 „Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen, wie Gartenlauben und Geräteschuppen dürfen in den Vorgartenzonen der Grundstücke, die im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung liegen, nicht errichtet werden, soweit diese baulichen Anlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen oder hinter der vorderen Bauflucht des Hauptgebäudes errichtet werden können. Die Vorgartenzonen sind definiert durch den Bereich zwischen vorderer Grundstücksgrenze und der vorderen Fluchtlinie des Gebäudes.“

4.2 „In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 bis WA3a) und dem Urbanen Gebiet (MU) sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“

4.3 „Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Nebenanlage gem. § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten ausgeschlossen. Zulässig sind Wege zur fußläufigen Erschließung.“

**5. Flächen für die soziale Wohnraumförderung** (§9 Abs.1 Nr. 7 BauGB)

„Im WA1a, WA3a und im MU sind mindestens 30 von Hundert (v. H.) der Wohneinheiten für Wohnflächen zu verwenden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.“

**6. Immissionsschutz** (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

„In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV und V sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von schutzwürdigen Räumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) gem. Tabelle 8 der DIN 4109 (Ausgabe Juli 2016) durch Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1</sup> und ähnliches
IV	40	35
V	45	40

[1) 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.]

*Von den vorgenannten Festsetzungen zum Lärmschutz kann abgewichen werden, soweit im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz bestehen.“*

**7. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

7.1 *„Alle entsprechend gekennzeichneten Flächen und Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. In die Wurzelbereiche von Großbäumen darf nicht eingegriffen werden. Bei natürlichem Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen.“*

7.2 *„Flachdächer von oberirdischen Hauptgebäuden mit einer maximalen Dachneigung von 10 Grad sind zu mindestens 50 vom Hundert (v. H.) mit einem mindestens 8 Zentimeter starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortgerechten, einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.“*

7.3 *„Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 60 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Diese Flächen sind intensiv zu begrünen. 40% der Flächen sind mit Sträuchern, 10% sind mit Bäumen zu bepflanzen. Für Baumpflanzungen auf den Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 16 m<sup>2</sup> je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 80 Zentimeter betragen.“*

7.4 *„Für Pflanzungen im Geltungsbereich sind vorrangig heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Bei Baumpflanzungen sind mittel- und großkronige Arten zu pflanzen.“*

7.5 *„Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume im WA1 – WA3a sowie im MU sind in und neben neu errichteten befestigten Flächen technische Maßnahmen im Sinne von Wurzelbrücken erforderlich, deren Ausdehnung den Kronendurchmesser um mindestens 1,50 Meter in alle Richtungen überschreiten sollte.“*

7.6 *„Von den festgesetzten Standorten für Baumanpflanzungen kann abgewichen werden, sofern die gestalterische Absicht gewahrt bleibt.“*

**8. Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m.§ 84 LBO SH)**

*„Auch die nach § 68 LBO des Landes Schleswig-Holstein genehmigungsfreien Werbeanlagen bedürfen einer Baugenehmigung. Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Sie sind nur am Gebäude bis in Höhe der Oberkante der Erdgeschossfenster zulässig. Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem, leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und*

*/oder bewegtem Licht sind unzulässig. Auskragende Werbeanlagen sind unzulässig. Vor der Fassadefläche des Hauptgebäudes, an Einfriedungen oder in Vorgartenzonen stehende oder hängende Warenautomaten sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen eine Flächengröße von 1,5 m<sup>2</sup> je Gewerbeeinheit nicht überschreiten. Sie dürfen wesentliche architektonische Gliederungselemente nicht überdecken. Dies gilt auch für das Beschriften und Bekleben von Fassadenteilen.“*

Stand: 11. August 2017

**Evers &  
Küssner** | **Stadt  
Planer**