A. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit Ausnahme von Stromtankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB)

2.1
Die Firsthöhe ist in Teil A - Planzeichnung festgesetzt.
Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen dem in Teil A - Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt des Dachfirstes. Dachaufbauten wie Schornsteine oder Solaranlagen bleiben unberücksichtigt.

2.2
In den allgemeinen Wohngebieten dürfen die Baugrenzen im Rahmen sonstiger Rechtsvorschriften ausnahmsweise durch untergeordnete Teile von Hauptgebäuden wie z.B. Hauseingänge, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen um max. 1,50 m überschritten werden.

2.3
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (G-F-L-Recht) sind nicht auf die festgesetzten Grundflächen für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO des zugeordneten Teilgebiets (WA 1) anzurechnen.

2.4
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes darf abweichend von der in Bezug auf die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geltende 50%-Regelung die festgesetzte max. Grundfläche derart überschritten werden, dass zusammen mit den Hauptgebäuden eine Gesamt-GRZ von maximal 0,65 zulässig ist.

3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet ist max. 1 Wohneinheiten je Reihenhauseinheit zulässig.

Hinweis: Festsetzung wird ggf. modifiziert, sofern die Reihenhäuser nicht realgeteilt werden.

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauGB)

4.1
Im PIangebiet sind Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in den Wurzelschutzbereichen (= 1,5 m zuzüglich Baumkrone) der benachbarten und festgesetzten Bäume. Die Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen mit Punktfundamenten.

Anlagen zur Regenwasserversickerung dürfen nur unter Berücksichtigung der DIN 18920:2014-07 innerhalb der in Absatz 1 genannten Wurzelschutzbereiche angelegt werden.

4.2
Im PIangebiet sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen und der für Sie festgesetzten Fläche zulässig.

5. Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

5.1
Die Ver- und Entsorgungsträger sowie die Kommunikationsunternehmen und die Notfallfahrzeuge (Feuerwehr, Krankenwagen usw.) erhalten zur Wahrung und Durchführung ihrer Tätigkeiten innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ein uneingeschränktes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht innerhalb der dafür festgesetzten Fläche.

Die Errichtung von Staukanälen oder Speicherboxen ist, sofern Belange des Bodenschutzes dem nicht entgegenstehen, unterhalb der Geländeoberfläche innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen des Allgemeinen Wohngebiets (WA) grundsätzlich zulässig.

5.2
Die Entsorgungsbetriebe (Müllfahrzeuge) und die Notfallfahrzeuge (Feuerwehr, Krankenwagen usw.) erhalten bei einer wohnbaulichen Entwicklung im Bereich des Flurstücks 47/12 innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ausschließlich ein uneingeschränktes Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 47/12.
Eine widerrechtliche Nutzung durch Kraftfahrzeuge und andere Fortbewegungsmittel sowie zu Fuß darf mittels geeigneter Absperrvorrichtungen durch den privaten Grundstückseigentümer unterbunden werden.

5.3
Die Deutsche Bahn und deren Beauftragte erhalten ein Wegerecht im Form eines Wirtschaftswegs innerhalb eines 1,5 m breiten Seitenstreifens zwischen Bahngelände und Carportrückwand. Die innere Wohnwegerschließung darf zur Erlangung des Wirtschaftsweges ausnahmsweise genutzt werden.

6. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; § 84 LBO 2019, § 86 LBO 2022 neu)

6.1
Nicht überdachte private Stellplätze und Erschließungsflächen sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der Abflussbeiwert der gewählten Materialien darf im Mittel höchstens 0,6 betragen, soweit keine tatsächlichen Gründe entgegenstehen.

6.2
Das anfallende Regenwasser der privaten Baugrundstücke ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Speicher- und Versickerungseinrichtungen sind nach dem aktuellen Stand der Technik (Arbeitsblatt A 138 der DWA) zu bemessen und so zu planen, zu errichten und dauerhaft in betriebsbereitem Zustand zu halten, dass kein Oberflächenwasser von diesen Flächen abfließt.

7. Photovoltaik/Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25. BauGB / § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im Plangebiet sind die Dächer von Hauptgebäuden, Nebengebäuden, Garagen und Carports entweder mit Anlagen für die Nutzung von Solarenergie zu versehen oder zu begrünen.

Für die Dachbegrünung sind die Dachflächen mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Intensivbegrünte Dachflächen sind ebenfalls zulässig.

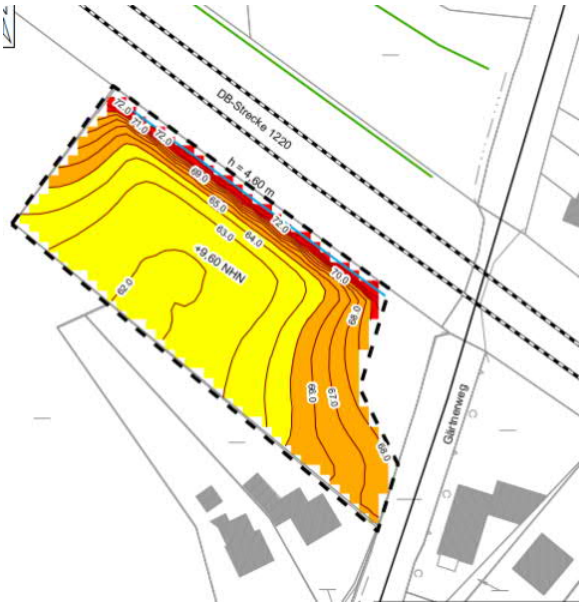
8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO)

8.1
Zur Minderung der sich vorrangig aus dem Schienenverkehr ergebenden Lärmbelastungen auf das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) ist eine mindestens 4,0 m hohe Schallschutzwand, bezogen auf die Schienenoberkante mit 10,2 m üb. NHN, entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze zu errichten und dauerhaft zu erhalten, wobei ein eisenbahntechnisch erforderlicher Abstand zur Grundstücksgrenze von 1,50 m einzuhalten ist. Diese hat ein Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufzuweisen und ist schienenzugewandt schallhochabsorbierend (Absorptionsverlust 8 dB) auszuführen.

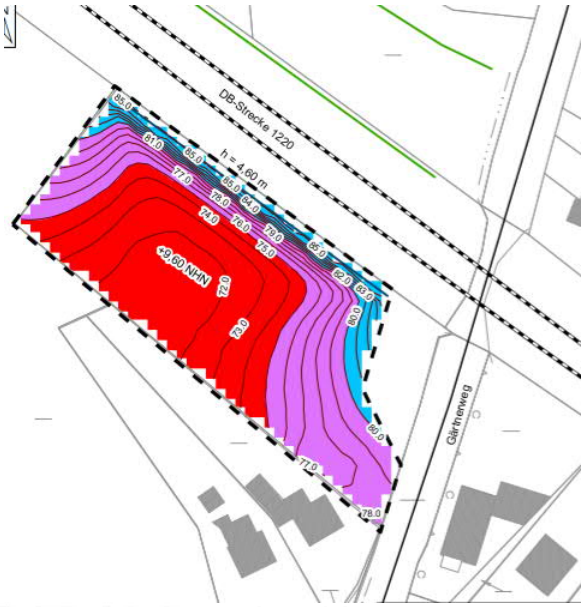
8.2
Durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Fenster von Wohn- und Schlafräumen einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind zwingend die Fenster der Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

8.3
Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 zu bestimmen und im Zuge des der Bebauungsplanung nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens nachzuweisen.

Zur Umsetzung hierzu sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in dem **Nebenzeichnung 1** „*für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können*“ und in dem **Nebenzeichnung 2** „*für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können*“, festgesetzt.



Nebenzeichnung 1 - Außenlärmpegel für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können



Nebenzeichnung 2 - Außenlärmpegel für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können

8.4
Von der Festsetzung unter Ziffer 7.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

8.5
Im gesamten Plangebiet sind zum Schutz der Nachtruhe 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.

8.6
Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit

teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird.

B. Festsetzungen zur Grünordnung

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

Für Außenleuchten sind ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (<3.000 Kelvin) und einer maximalen Oberflächentemperatur von 60°C zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten, die Beleuchtung der angrenzenden Knicks und der östlich angrenzenden Grünlandflächen ist zu vermeiden.

10. Erhaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist der Baumbestand dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen durch die Pflanzung von mindestens 1 Hochstamm-Laubbaum mit Stammumfang mindestens 14-16 cm auf gleichem Grundstück.

C Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO und § 86 LBO 2022)

11. Unversiegelter Grundstücksanteil

Der nicht überbaute bzw. versiegelte Grundstücksanteil des Allgemeinen Wohngebiets, (mind. 55 % im WA) ist als Vegetationsschicht anzulegen und mit einer artenreichen Wiesen-/Rasenmischung oder beispielsweise an den Grundstücksgrenzen mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu begrünen.

Gestaltungsvarianten mit Kies, Farbscherben, Schotter oder anderen Granulaten sind damit unzulässig.

12. Außenfassade

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) ist die Außenfassade der Hauptgebäude mit Verblendsteinmauerstein oder Ziegelriemchen herzustellen, wobei zur Gliederung des Gebäudes für Zierleisten, Gebäudesockel, Staffelgeschoss auch abweichende Materialien benutzt werden dürfen.

Die Außenfassade des Hauptgebäudes ist in rotem, rotbraunem bis braunem Farbton zulässig, wobei auch geflammte Ziegelmaterialien verwenden werden können.

Fassadenbegrünungen sind zulässig.

13. Einfriedungen

Entlang der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen zulässig:

Laubgehölzhecken min. 0,5 m entfernt von der Grundstücksgrenze in einer Höhe von mind. 1,00 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen. Grundstücksseitig sind Zäune (nur) zwischen Hecke und Haus zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.

Die jeweiligen Höhen werden gemessen ab der Fahrbahnoberkante der Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten oder öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück (in Grundstücks- und Fahrbahnmitte).

In den Sichtdreiecken von öffentlichen Straßen und von Grundstücksein- und -ausfahrten, darf von den Festsetzungen abgewichen werden.

Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

Hinweise: Kirschlorbeersträucher, Thuja und Scheinzypressen sind nicht heimisch.
Es wird die Pflanzung unterschiedlicher Arten der unten aufgeführten Pflanzliste unter „C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen“ empfohlen.

14. Eingrünung von Abfallbehältern

Von den öffentlichen Verkehrsflächen und von den Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten einsehbare Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe entweder durch Hecken einzugrünen, mit berankten Pergolen zu überspannen oder mit begrünten Zäunen zu umgeben.

15. Stellplätzen und Stellplatzanlagen

Die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Ablösebeträge der Stadt Tornesch („Tornescher Stellplatzsatzung“) vom 10.10.2017 ist anzuwenden.

16. Antennen, Sendeanlagen und Masten

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Antennen und sonstige Sendeanlagen einschließlich Trägerkonstruktionen auf Dächern unzulässig.

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

Schutz von Bäumen
Bei Bautätigkeiten sind die erforderlichen Maßnahmen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie der ZTV-Baumpflege (2006): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S. fachgerecht umzusetzen zum Schutz und zur Erhaltung des Baumbestands.

Artenschutz
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.

Pflanzliste

Bäume:
Spitz-Ahorn in Sorten (Acer platanoides)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior)
Eiche (Quercus in Arten)
Linde (Tilia cordata)
Hainbuche (Carpinus betulus)

Sträucher:
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Holzapfel (Malus sylvestris)
Hundsrose (Rosa canina)
Schlehe (Prunus spinosa)
Gemeine Holzbirne (Pyrus communis)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Schneeball (Viburnum opulus)

Kletterpflanzen:
Waldrebe (Clematis alpina)
Gewöhnliche Waldrebe (Clematis vitalba)
Efeu (Hedera helix)
Gewöhnlicher Hopfen (Humulus lupulus)
Echtes Geißblatt (Lonicera caprifolium)
Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

Zugrundeliegende Vorschriften
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Tornesch, Amt für Bauen, Planung und Umwelt, Fachdienst Stadtplanung und Umwelt, Wittstocker Str. 7 in 25436 Tornesch eingesehen werden.

Stellplatzsatzung
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Tornesch vom 10.10.2017 gem. § 4 der Gemeindeverordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der gültigen Fassung.

Aufgestellt: Rellingen, den 21.06.2023

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

danne & nachtmann
Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen
Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73
buero@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de