

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BaugB, BauWVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaugB

§ 1 Abs. 4 BauWVO, § 1 Abs. 5 BauWVO

Im M11 sind die Nummern 2 bis 8 des § 6 Abs. 2 BauWVO (Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Berberzeugungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauWVO) unzulässig.

Im M11 können die Nummern 2 und 5 des § 3 Abs. 2 BauWVO (Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in einem untergeordneten Verhältnis zur Wohnnutzung stehen.

Im M12 sind die Nummern 1, 6 und 7 des § 6 Abs. 2 BauWVO (Wohngebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

§ 1 Abs. 6 BauWVO

Im M11 und M12 sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauWVO (Vergnügungstätten) unzulässig.

§ 1 Abs. 9 BauWVO

Im M12 sind Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen zulässig; die Einzelhandelsnutzung muss zu den genannten Funktionen in untergeordnetem Verhältnis stehen.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaugB, § 16 Abs. 2 BauWVO, § 16 Abs. 3 BauWVO, §18 Abs. 1 BauWVO

Die zulässige Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen wird im M11 und M12 auf 13m, gemessen ab Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, begrenzt:

Die zulässige Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen wird im M11 auf 7m, gemessen ab Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, begrenzt.

FLÄCHEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN §9 Abs. 1 Nr. 24 BaugB

Gewerbeimmissionen:

Zum Schutz vor Gewerbelärm sind an den dem Gewerbegebiet "Gadelaender Straße/ Krokamp" zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden mit Ausrichtung nach Norden nur Fenster von Nebenzäumen zulässig. Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ (2016) sind an diesen Fassaden nur zulässig, sofern sie nicht zum Belüften der Räume erforderlich sind.

Sollten dort dennoch Fenster zum Belüften der schutzbedürftigen Räume vorgesehen werden, sind diese durch bauliche Maßnahmen und Abschirmungen an der Außenfassade zu schützen. Geeignet sind Maßnahmen am Gebäude, die den außen liegenden Immissionsort im Sinne der TA Lärm, d.h. 0,5 m vor der Mitte des für die Belüftung zu öffnenden Fensterteiles eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1, schützen. Der Einbau von Schallschutzfenstern entspricht nicht den Anforderungen der TA Lärm, den außen vor dem zum Belüften notwendigen Fenster liegenden Immissionsort zu schützen und ist als Maßnahme zum Schutz vor Gewerbelärm ungeeignet.

Verkehrsimmissionen:

Zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel für alle schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ (2016) sind für alle dem Krokamp zugewandten Außenfassaden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109-1 in allen Geschossen vorzusehen.

Die betroffenen Fassaden des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109-1 sind in Abhängigkeit der Raumnutzung auszuführen. Für Wohnräume beträgt das erforderliche Schalldämmmaß im Lärmpegelbereich III mindestens $R_{w, res} = 35$ dB. Für Büroräume o.ä. sind diese Werte um 5 dB zu senken. Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen (2016)).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

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

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BaugB

Die Abflüsse von Dächern sind auf dem Grundstück unterirdisch über flach verlegte Rigolen oder oberflächlich über Mulden zu versickern. Eine Schachtversickerung ist nicht zulässig. Stellplätze und Fahrflächen sind oberflächlich über Mulden oder flächig über den Oberboden auf dem Grundstück zu entwässern.

Hinweis: Durch geeignete Maßnahmen können die Abflüsse von diesen Flächen reduziert werden. Detaillierte Planungen und Möglichkeiten zur Versickerung auf dem Grundstück sind mit der unteren Wasserbehörde in einem frühen Planungsstadium im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE § 9 Abs. 1 Nr. 21 BaugB

Das mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Grundstück dient der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke.

STELLPLÄTZE, GARAGEN, NEBENANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 BaugB, §§ 12 und 14 BauWVO

Garagen, überdachte Stellplätze (Carpools) sowie Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,5 m, gemessen von der Oberfläche der erschließenden Straße, müssen allseits einen Abstand von mindestens 6 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

¹Hinweise zur Einsichtnahme der DIN 4109: Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe Juli 2016, Beuth Verlag GmbH, Berlin) kann in der Stadtverwaltung Neumünster, Fachdienst Bauaufsicht, Brackfelder Straße 1 - 3, Stadt Neumünster während der Dienstzeiten eingesehen werden.