

# TEIL B : TEXT

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nur im Baufeld 1 zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, die mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln und deren Größe 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht überschreitet,
- sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe von maximal 450 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 6 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO.

### 2. Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenlagen (§ 12 Abs.6 u. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 2.1 In der Zone zwischen der Straßenbegrenzungslinie (südliche Geltungsbereichsgrenze) und der ausgewiesenen Baulinie einschließlich einer gedachten seitlichen Verlängerung bis zur jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenze im Baufeld 1 sowie in der Zone zwischen der nördlichen Baugrenze im Baufeld 2 einschließlich deren seitlicher Verlängerung und der festgesetzten Anpflanzzone ist die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenlagen unzulässig.

### 3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs.1 BauNVO)

- 3.1 Die festgesetzten höchstzulässigen Wand- und Firsthöhen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN).
- 3.2 Als höchstzulässige Wandhöhe gilt hier das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Gebäudewand.

### 4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

#### 4.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte, geschlossene zweireihige Gehölzpflanzung zu pflanzen. Es sind standortgerechte Sträucher (2 x verpflanzt, mindestens 60/100) diagonal versetzt in einem Pflanzabstand von maximal 1,50 m, zu pflanzen. Zusätzlich sind 2 m Einzelbäume (Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., m Db, Stammumfang 16-18 cm) in die Hecke zu integrieren. Folgende Pflanzenarten sind zu verwenden:

Bäume  
Alnus glutinosa - Schwarzerle

#### Sträucher

Cornus sanguinea – Blutroter Hartriegel  
Corylus avellana – Hasel  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus spinosa – Schlehdorn  
Salix in Arten (S. viminalis, S. triandra, S. purpurea) - Weiden  
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

## 5. Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Im Feld mit der Bezeichnung LPB V ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß Lärmpegelbereich V der DIN 4109-1 für alle dem Straßenzug Bleeck / Glückstädter Straße zugewandten und senkrecht zu diesen liegenden Fassaden vorzusehen. An den dem Straßenzug Bleeck / Glückstädter Straße abgewandten Gebäudefassaden kann der nächst kleinere Lärmpegelbereich gewählt werden.
- 5.2 Im Feld mit der Bezeichnung LPB IV ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß Lärmpegelbereich IV der DIN 4109-1 für alle dem Straßenzug Bleeck / Glückstädter Straße zugewandten und senkrecht zu diesen liegenden Fassaden vorzusehen. An den dem Straßenzug Bleeck / Glückstädter Straße abgewandten Gebäudefassaden kann der nächst kleinere Lärmpegelbereich gewählt werden.
- 5.3 Im Feld mit der Bezeichnung LPB III ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß Lärmpegelbereich III der DIN 4109-1 für alle dem Straßenzug Bleeck / Glückstädter Straße zugewandten und senkrecht zu diesen liegenden Fassaden vorzusehen.
- 5.4 Die betroffenen Fassaden sind in Abhängigkeit der Raumnutzung auszuführen (siehe Tabelle 1, DIN 4109-1). Beim Lärmpegelbereich V der DIN 4109-1 beträgt das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile an Wohnräumen mindestens  $R'_{w,res} = 45$  dB, beim Lärmpegelbereich IV mindestens  $R'_{w,res} = 40$  dB und beim Lärmpegelbereich III mindestens  $R'_{w,res} = 35$  dB. Für Büroräume o.ä. dürfen diese Werte um 5 dB gesenkt werden.

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).

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

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

### 6. Befestigte Flächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

## **7. Dächer**

Für Garagen, Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Nebenanlagen sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15° zulässig.

## **III. HINWEISE**

### **1. Gestaltungssatzung**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung "Innenstadt" vom 20.06.1989 und die Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB.

### **2. Denkmalschutz**

Das Plangebiet mit dem Baugrundstück "Bleek 4" liegt im Umgebungsschutzbereich verschiedener Kulturdenkmale: Rathaus, Marstallgebäude, Roland, ein Grenzstein und im hinteren Bereich die Beecker-Brücke. Die untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass bei der Bebauung des Grundstücks auf eine anspruchsvolle und zugleich zurückhaltende Architektur zu achten ist. Spiegelnde und glänzende Materialien sind nicht zu verwenden.

Für die Erstellung von Gebäuden auf dem Grundstück ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

### **3. Archäologischer Denkmalschutz**

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Das Archäologische Landesamt weist zudem darauf hin, dass zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird. Daher sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.

### **4. Grundwasserschutz**

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### **5. Geothermie**

Der Fachbereich Wasser-Boden-Abfall / GW Geothermie des Kreises Segeberg ist eine geothermische Nutzung des Untergrundes zum Heizen/Kühlen möglich, allerdings ist mit gespannten Grundwasserverhältnissen (Arteser) zu rechnen.