

# TEIL B

## TEXT

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Nebenanlagen

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Einfriedigungen (§§ 14 und 23 (5) BauNVO).

#### 2. Bauweise

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Festsetzung "abweichende Bauweise" (a) sind Gebäude über 50 m Länge bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig (§ 22 (4) BauNVO).

#### 3. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (Sichtdreiecke)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksteile innerhalb der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen sind von jeglicher Bebauung und sichtbehinderndem Bewuchs von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 25 BBauG).

#### 4. Garagen und Stellplätze

- a) Auf den Flächen für den Gemeinbedarf -Verwaltungsgebäude- sind außer baulichen Anlagen dieser Zweckbestimmung Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen oder Garagengeschosse entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Art nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig (§ 9 (1) Ziff. 4 BBauG).
- b) Ein Garagengeschoß der Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden ist auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21 a (1) BauNVO).
- c) Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt (§ 21 a (4) BauNVO).
- d) Die zulässige Geschoßfläche darf um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21 a (5) BauNVO).
- e) Auf die zulässige Grundfläche sind überdachte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten. Darüber hinaus können sie ohne Anrechnung ihrer Grundflächen auf die zulässige Grundfläche zugelassen werden (§ 21 a (3) BauNVO).

## 5. Schallschutzmaßnahmen

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind bauliche Schutzvorkehrungen gegen Immissionen zu treffen.

Bauliche Schutzvorkehrungen sind ~~z.B.~~ insbesondere

- Schallberücksichtigende Baukörperstellungen,
- Orientierung der Arbeitsräume zur lärmabgewandten Seite,
- Verarbeitung schallhemmender Vorhangfassaden,
- Mauerwerkskonstruktionen, die ein Schalldämm-Maß (Rw) von 55 - 57 dB aufweisen (DIN 4109),
- Fensterkonstruktion mit FLügeln und Isolierverglasung, die ein Schalldämm-Maß (Rw) von 36 dB aufweist (DIN 4109),
- ~~usw.~~

(§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)."

## II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 (4) BBauG und § 82 (1) der Landesbauordnung i. Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.1983 (GVBl. Schl.-H. S. 86)

### 6. Einfriedigungen

Auf den Gemeinbedarfsflächen sind Einfriedigungen an den Verkehrsflächen bis 0,50 m, für Baugrundstücke untereinander und zu öffentlichen Grünflächen hin bis 2,0 m Höhe zulässig.

Einfriedigungen, die auf oder hinter der vorderen Baugrenze errichtet werden, sind bis zum 2,00 m Höhe zulässig.

### 7. Anpflanzung

a) Die Flächen zwischen der Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie im Bereich des Berliner Platzes, der Geniner Straße und der Planstraße 530 sind gärtnerisch zu gestalten. Je ca. 15 m Straßenfront ist ein Alleebaum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm anzupflanzen und dauernd zu erhalten (§ 9 (1) Ziffer 25 a und b BBauG).

b) Erdgleiche Stellplatzanlagen sind mit Baumreihen oder Baumgruppen derart zu bepflanzen, daß auf je 6 Stellplätze ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm entfällt. Die Bäume sind dauernd zu unterhalten (§ 9 (1) Ziffer 25 a und b BBauG).