

Bebauungsplan Nr. 36

„Golf-, Sport- und Wohnpark Bissenmoor“ der Stadt Bad Bramstedt

Zusammenfassende Darstellung bis einschließlich der 4. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND BESTIMMUNGEN/ TEIL B

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet (SO 1) Clubhaus-Hotel / Ferienwohnungen

SO 1 dient der Unterbringung von sport- und freizeitbezogenen Einrichtungen, in denen Fremdenverkehrsbeherbergung und Sonderwohnformen zulässig sind:

- Clubhaus-Hotel mit maximal 95 Zimmern und Seminar- / Konferenzräumen
- Golf-Clubräume- und -einrichtungen
- Schank - und Speisewirtschaften
- Läden und Dienstleistungseinrichtungen, die zur Deckung des sport- und freizeitbezogenen Bedarfs dienen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Golf- und Hotelbetrieb zugeordnet sind
- Sonstige Wohnungen für besondere Wohnformen (z.B. Ferienwohnungen, Gästewohnungen, betreutes Wohnen, Servicewohnen) mit maximal 32 Wohneinheiten
- Gemeinschaftsstellplatzflächen

1.2 Sondergebiet (SO 2) Sport- und Freizeitanlagen

SO 2 dient der Unterbringungen von sport- und freizeitbezogenen Anlagen und Einrichtungen

Zulässig in den Gebäudekomplexen sind:

- Sport-Tennishalle
- Schank- und Speisewirtschaften
- die der Verwaltung des Gebietes dienenden Einrichtungen
- Läden und Dienstleistungseinrichtungen, die zur Deckung des sport- und freizeitbezogenen Bedarfs dienen
- Anlagen für Wellness und Fitness

Zulässig in den Außenbereichen sind:

- Saunagarten und Liegewiese
- 6 Tennisplätze
- 2 Croquetfelder
- Gemeinschaftsstellplatzflächen

1.3 Sondergebiet (SO 3) Betriebshof

SO 3 dient der Unterbringung des Betriebshofes

Zulässig sind:

- Betriebsgebäude mit Büros und Sozialräumen
- Werkstatt und Maschinenhalle
- Carporthalle für Hotel- und Betriebsfahrzeuge

- Silostandorte für diverse Schüttgüter
- Waschplatz für Fahrzeuge
- Tankanlage mit oberirdischen Tankbehältern
- Lagerplätze und Standplätze für Müll- und Recyclingstoffbehälter

1.4 Mischgebiet (MI 22) örtliche Nahversorgung und soziale Einrichtung

MI 22 dient der Nahversorgung sowie sozialen und kulturellen Zwecken der Bewohner der Gebiete nördlich und südlich der Weddelbrooker Strasse

Zulässig sind:

- 1 Einzelhandelsbetrieb mit einem Kernsortiment an Nahrungs- und Genußmitteln und einer Nettoverkaufsfläche von maximal 800qm
- Läden und Dienstleistungseinrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, insbesondere Kindergarten
- 2 Hausmeisterwohnungen

1.5 Wohngebiete

Die Wohngebiete 1 bis 21 und 23 bis 26 dienen dem Wohnen.

In den Wohngebieten 1 bis 20 und 23 bis 26 sind zulässig:

- Wohngebäude
- Büros für freiberufliche Tätigkeiten innerhalb der Wohngebäude, die in ihrer Größe den Wohnungen untergeordnet sind.

Im Wohngebiet Nr. 21 sind zulässig:

- Wohngebäude
- Läden bis je maximal 100qm Verkaufsfläche
- Dienstleistungseinrichtungen und Schank- und Speisewirtschaften
- Büros

1.6 Firsthöhen

Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00m die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße.

Hinweis: Die Firsthöhen sind in der Planzeichnung in den jeweiligen überbaubaren Flächen bzw. in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.7 Sockelhöhen

Die Ausbildung eines Sockels ist in den Wohngebieten Nr. 1 bis 21 und 23 bis 26

- für nicht unterkellerte Gebäude von + 0,00m bis zu einer Höhe von +0,5m zulässig
- für unterkellerte Gebäude von + 0,00m bis zu einer Höhe von +0,9m zulässig.

Bezugspunkt für die Sockelhöhen ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoßbereich der Gebäude und mit +0,00m die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche.

Die Geländeoberfläche innerhalb der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden und öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen sind mindestens bis auf das Niveau der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsflächen aufzuschütten.

1.8 Gebäudelängen

- 1.8.1 Für die Wohngebiete Nr. 1, 1a, 2, 3, 4a, 4b, 4c, 4d, 5, 6, 7a, 7a1, 7a2, 7b, 7f, 7g, 8, 9a, 9b, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19b, 20a, 20c, 23b, 24, 25b, 25c ist eine maximale Gebäudelänge von 20,00m bei Einzelhäusern und von 25,00m bei Doppelhäusern parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
- 1.8.2 Bei Grundstücksgrößen über 2000qm und im Wohngebiet Nr. W7c ist eine maximale Gebäudelänge von 25,00m in alle Richtungen zulässig.
- 1.8.3 Im Wohngebiet Nr. 21 sind Gebäudelängen von maximal 68.00m zulässig.
- 1.8.4 Im Mischgebiet Nr. 22 sind Gebäudelängen von maximal 55.00m zulässig.
- 1.8.5 Die textliche Bestimmung ist entfallen.
- 1.8.6 Im Wohngebiet Nr. 25a sind Gebäudelängen von maximal 66.00m zulässig.

1.9 Grenzabstände

- 1.9.1 In den Wohngebieten Nr. 5 und 6 betragen die Tiefen der seitlichen Abstandsflächen auf der einen Seite mindestens 3,0m, auf der anderen Seite mindestens 5,0m.
- 1.9.2 Die textliche Bestimmung ist entfallen.
- 1.9.3 In den Wohngebieten ist die offene Bauweise festgesetzt. Hiervon abweichend gelten die unter Ziffer 1.8 genannten maximalen Gebäude- längen und unter 1.9.1 genannten Mindestabstandsflächen.

2.0 Überbaubare Grundstücksflächen / Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen

- 2.1** In allen Wohngebieten sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und die nach Landesrecht (LBO) genehmigungsfreien Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) außerhalb der überbau- baren Flächen unzulässig. Hiervon abweichend sind in den Wohngebieten Nr. 1, 1a, 5, 6, 7a, 7d, 7e, 9a, 9b, 19a, 19b, 20a, 20b, 21, 23a, 24, 25a, 25b, 25c und 26 Nebenanlagen bis zu 30qbm und nicht überdachte Nebenan- lagen (z.B. Sitzplätze, Schwimmbecken) in den rückwärtigen Grundstücks- bereichen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 2.2** In den Wohngebieten Nr. 5 und 6 sind innerhalb der seitlichen, Grenzab- standsflächen Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und die nach Landes- recht (LBO) genehmigungsfreien Nebenanlagen unzulässig. Dies gilt auch für

Carports, jedoch nicht für nicht überdachte Stellplätze.

2.3 In den Sondergebieten sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und die nach Landesrecht (LBO) genehmigungsfreien Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4 In den Wohngebieten Nr. 19 b, 20 a, 23 a und 25 a sind innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen Garagen grundsätzlich ausgeschlossen, Carports sind innerhalb der Stellplatzflächen zulässig.

3.0 Höchstzulässige Zahl von Wohngebäuden und Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

3.1 In den Wohngebieten Nr. 1a, 5 und 6 sind je Einzelhaus zwei Wohnungen zulässig-

In den Wohngebieten Nr. 1, 2, 3, 4a, 4b, 4c, 4d, 7a2, 7b, 7f, 7g, 8, 9a, 9b, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19b, 20a, 20c, 23b, 24, 25 b, 25 c und 26 ist je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

Ausnahmsweise ist eine zweite Wohnung zulässig, wenn diese nicht mehr als 70% der Fläche der Hauptwohneinheit hat.

Im Wohngebiet Nr. 23 b ist je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. In Einzelhäusern ist ausnahmsweise eine zweite Wohnung zulässig, wenn diese nicht mehr als 70% der Fläche der Hauptwohneinheit hat.

Im Wohngebiet Nr. 7a1 sind je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig.

In den Wohngebieten Nr. 19 b, 20 a, 23 a und 25 a sind in den Hausgruppen höchstens eine Wohnung je Reihenhaus zulässig.

In den Wohngebieten Nr. 19 a und 20 b sind pro Wohngebäude maximal 9 Wohnungen zulässig.

In dem Wohngebiet Nr. 7 c sind maximal 4 Wohngebäude mit maximal 6 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

In dem Wohngebiet Nr. 7 d sind pro Wohngebäude maximal 6 Wohnungen zulässig.

In dem Wohngebiet Nr. 7 e sind insgesamt maximal 14 Wohnungen zulässig.

In dem Wohngebiet Nr. 21 sind insgesamt maximal 18 Wohnungen zulässig.

4.0 Mindestmaß der Grundstücksgrößen

Die textliche Bestimmung ist entfallen.

5.0 Verkehrserschließung / Ruhender Verkehr

5.1 Äußere Verkehrserschließung

Bestimmungen nicht dargestellt, da inzwischen vollständig realisiert.

5.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über eine Sammelstraße (Golfparkallee). Die Sammelstraße ist bereits entsprechend der Bestimmungen des Straßenprofils des Ursprungsbebauungsplanes hergestellt.

Die innere Verkehrserschließung der Wohngebiete erfolgt über Wohnstraßen.

- Die Wohnstraßen Gustav-Schatz-Weg westlich des Lentförndener Weges, Europa-Ring und Am Wald werden entsprechend der Bestimmung des Straßenprofils (Schnitt E-E) gebaut.
- Die Wohnstraße Pastor-Hümpel-Straße wird entsprechend der Bestimmung des Strassenprofils (Schnitt F-F) gebaut.
- Die Wohnstraßen Brüsseler Ring, Straßburger Ring und Alte Rennbahn werden entsprechend der Bestimmung des Strassenprofils (Schnitt I-I) gebaut.

Die übrigen Wohnstraßen sind bereits entsprechend den Bestimmungen der Straßenprofile des Ursprungsbebauungsplanes hergestellt.

5.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird auf Gemeinschaftsstellplatzanlagen untergebracht. Insgesamt werden 360 Stellplätze geschaffen.

Der ruhende Verkehr für das Mischgebiet 22 wird auf einer Gemeinschaftsstellplatzanlage untergebracht. Insgesamt werden 75 Gemeinschaftsstellplätze geschaffen.

Der private, ruhende Verkehr in den Wohngebieten wird auf den Baugrundstücken untergebracht. In den Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Für die Grundstücke westlich der Golfparkallee, außer den Grundstücken Nr. 7a1 - e, 20b und 21 sind pro Wohneinheit 2 private Stellplätze nachzuweisen.

Der öffentliche, ruhende Verkehr wird im Straßenraum untergebracht. Hierfür werden mindestens 109 öffentliche Parkplätze auf den öffentlichen Verkehrsflächen wie folgt verteilt:

Paustian-Ring	(ehem. Planstrasse B) = 23 P
Am Golfplatz	(ehem. Planstrasse C) = 17 P
Gustav-Schatz-Weg östl. Teil	(ehem. Planstrasse D) = 13 P
Europa-Ring	(ehem. Planstrasse E) = 13 P
Im Grünen	(ehem. Planstrasse F) = 10 P
Am Wald	(ehem. Planstrasse G) = 13 P
Pastor-Hümpel-Straße	(ehem. Planstrasse H) = 15P
Gustav-Schatz-Weg westl. Teil	(ehem. Planstrasse K) = 5 P

5.4 Die textliche Bestimmung ist entfallen.

6.0 Ver- und Entsorgung

6.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz in der Weddelbrooker Strasse der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH.

Über die Trinkwasserversorgung wird mittels Hydranten die Löschwasserversorgung sichergestellt.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine neu zu bauende Druckrohrleitung an das bestehende Klärwerk der Stadt Bad Bramstedt.

6.3 Oberflächenwasserentsorgung

Das von den Dachflächen und auf den versiegelten Flächen der Wohngebiete anfallende Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert.

Das von den Dachflächen und auf den versiegelten Flächen der Sondergebiete SO 1 und SO 2 und SO 3 anfallende Regenwasser wird über Rohre dem angrenzenden Teich Ft 2 auf dem Golfplatz zugeführt.

Das auf den Straßen und Wegen anfallende Regenwasser wird in seitlichen Mulden versickert.

6.4 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch Anschluss an das bestehende Netz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH über Trafostationen.

6.5 Wärmeenergieversorgung

Die Versorgung mit Fernwärme erfolgt durch Anschluss an das bestehende Netz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH.

Ein Fernwärmeanschlusszwang besteht nicht für Gebäude, die nicht mehr als 30 kWh/m² Jahres-Primärenergiebedarf (QP gemäß Energieeinsparungsverordnung) haben und deren Jahres-Heizwärmebedarf (QH) nach PHPP nicht mehr als 15 kWh/m² Wohnfläche beträgt.

Der Nachweis muss im Baugenehmigungs- / Baufreistellungsverfahren erbracht werden.

6.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg

Für Wohn- und Mischgebiete: Auf den einzelnen Grundstücken sind die für eine geordnete Müllabfuhr erforderlichen Müllsammelvorrichtungen einzurichten.

Für Sondergebiete: Für die Sammlung werden Sammelvorrichtungen auf dem Grundstück angeordnet, die eine Müllabfuhr gewährleisten.

6.7 Telekommunikation

Innerhalb der Trassen für die Ver- und Entsorgungsleitungen wird die telekommunikative Erschließung über die entsprechenden Träger sichergestellt.

7.0 Grünfestsetzungen

7.1 Golfplatz

Bestimmungen nicht dargestellt, da inzwischen vollständig realisiert.

7.2 Verkehrsflächen

- 7.2.1 Für Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind standortgerechte heimische Laubbäume zu verwenden. Im Wurzelraum der zu pflanzenden Bäume (Baumscheiben) ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 10 qm freizuhalten. Im Bereich von Parkplätzen, Grundstückszufahrten und Stichwegen ist die Baumscheibe gegen Überfahren zu sichern bzw. zu schützen. In den bereits hergestellten Straßen sind im Rahmen der Erschließungsarbeiten die Straßenbäume bereits gepflanzt worden oder noch entsprechend der Bestimmungen des Ursprungsbebauungsplan zu pflanzen.

Entlang der noch herzustellenden Straßen sind Bäume in folgender Anzahl zu pflanzen:

- Gustav-Schatz-Weg westlicher Teil:	4 Bäume
- Europa-Ring:	11 Bäume
- Am Wald:	20 Bäume
- Pastor-Hümpel-Straße:	9 Bäume

- 7.2.2 Für die Golfparkallee ist nur eine großkronige Baumart zulässig (z.B. Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn etc.). Bei den Wohnstraßen ist - je Straßenzug - nur jeweils eine mittelkronige Baumart zulässig (z.B. Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche etc.).

- 7.2.3 Für Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen sind standortgerechte heimische Baumarten (groß- oder mittelkronig) zu verwenden.

- 7.2.4 Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten sowie öffentliche Geh- und Radwege sind offenporig (z.B. Pflaster mit breiten Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, Sickerpflaster etc.) auszubilden. Befestigungen des Unterbaus - z.B. durch Beton - sind unzulässig.

7.3 Öffentliche Grünflächen

- 7.3.1 Die als Öffentliche Grünfläche - Park festgesetzten Flächen sind naturnah zu gestalten. Bei Bepflanzung mit Gehölzen sind standortgerechte heimische Arten zu wählen. Die Wege in den öffentlichen Grünflächen sind mit wassergebundenem Belag auf entsprechendem Unterbau auszubilden. Zulässig sind Randeinfassungen aus Beton, Naturstein oder Klinker.
- 7.3.2 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind insgesamt vier Kinderspielplätze gem. Planzeichnung bestimmt und naturnah und unversiegelt zu gestalten.

7.4 Private Grünflächen

- 7.4.1 Die privaten Grünflächen und Knickschutzstreifen entlang von Knicks sind als naturnahe Rasen-/ Wiesenflächen mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzulegen und extensiv zu unterhalten.
- 7.4.2 Die übrigen privaten Grünflächen sind mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

7.5 Knicks

- 7.5.1 Die zu erhaltenden Knicks sind fachgerecht alle 10-15 Jahre auf den Stock zu setzen. Im Abstand von ca. 50 m sind Überhänger zu erhalten bzw. neu aufzubauen. Zur ordnungsgemäßen Knickpflege gehört auch das Ausbessern des Walles mit geeignetem Bodenmaterial sowie die Nachpflanzung von Lücken mit standortgerechten heimischen Gehölzen.
- 7.5.2 Bei der Neuanlage von Knicks ist folgendes Profil anzustreben: Fußbreite von 3,00 m, Wallhöhe von mindestens 1,00 m, Walkrone von 1,50 m (leicht durchgemuldet), Seitenböschungen 1 : 1. Die neuen Knicks sind 3-reihig mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen und nach der Pflanzung mit Stroh als Mulch anzudecken.

7.6 Entwässerung

Dachwasser und Oberflächenwasser von befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen und Zisternen sowie die Wieder- verwendung als Brauchwasser (z.B. Gießwasser, 2. Wasserkreislauf für Waschmaschine, WC etc.).

7.7 Müllstandorte

Freistehende Müllsammelbehälter und Wertstoffcontainer sind in voller Höhe durch freiwachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen einzugrünen. Zulässig sind auch Rank-/Klettergerüste mit Rank-/Kletterpflanzen.

8.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 92 (4) LBO)

8.1 Fassaden

- 8.1.1 In den Wohngebieten Nr. 1 bis 26 sind als Außenfassadenmaterial nur Sichtmauerwerk, heller Putz, Holz und Glas zulässig. Teilflächen von bis zu 40% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig. Fassaden aus abgerundeten Vollholzkonstruktionen oder Blockbohlenprofilbrettern (sog. Blockhäuser) sind in den Wohngebieten Nr. 5 und 6 unzulässig.
- 8.1.2 In den Sondergebieten Nr. 1 bis 3 und im Mischgebiet Nr. 22 sind die Fassaden in rotem Sichtmauerwerk und hellen Putzflächen zu gestalten. Teilflächen von bis zu 40% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.
- 8.1.3 In allen Baugebieten sind Fassaden mit glasierten Materialien, glänzenden Oberflächen und grellbunter (z.B. Leuchtfarben) Färbung unzulässig.
- 8.1.4 In allen Baugebieten sind Glasflächen in Flachglas und nicht reflektierend (kein Spiegelglas) auszuführen.
- 8.1.5 Die textliche Bestimmung ist entfallen.

8.2 Dächer

- 8.2.1 Auf allen Baugrundstücken sind nur geneigte Dächer mit mind. 16° Dachneigung zulässig. *nur für Wohn- und Mischgebiete:* Untergeordnete Anbauten von Gebäuden (z.B. Wintergärten, Abstellräume), Carports, Garagen und Nebenanlagen können mit Dachneigungen von mind. 5° ausgeführt werden.
- 8.2.2 Die Dächer sind mit Pfannen in roten, rotbraunen, braunen, dunkelblauen, dunkelgrünen und anthrazit Farbtönen einzudecken. Abweichend hiervon sind Teilflächen bis zu 50% der Dachfläche auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen oder Glasflächen handelt.
- 8.2.3 Reetdächer sind nur in den Wohngebieten Nr. 1, 1a, 2, 5, 6 und 9a zulässig.
- 8.2.4 Nichtglänzende Metaldächer in graugrünen Farben sind zulässig.
- 8.2.5 Grasdächer mit einer Dachneigung von mindestens 5° sind im gesamten Plangebiet zulässig.

8.3 Garagen / Anbauten

- 8.3.1 Garagen und Anbauten müssen in Gestaltung und Material den Hauptgebäuden entsprechen.
- 8.3.2 Die textliche Bestimmung ist entfallen.

8.3.3 Die textliche Bestimmung ist entfallen.

8.4 Einfriedungen / Vorgärten / Wohngärten § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO

- 8.4.1 Die Vorgärten der Wohngebiete Nr. 5 und 6 können zur öffentlichen Straße sowie an den seitlichen Grenzen wie folgt eingegrünt werden:
- Hecken bis 0,60m Höhe ab OK Gehweg
 - Holzzäune bis 0,60m Höhe ab OK Gehweg mit horizontaler oder vertikaler Verbretterung (keine "Jägerzäune")
 - Steinwälle (so genannte "Friesenwälle") aus Feld- bzw. Natursteinen (keine Mauern aus Sicht- oder Putzmauerwerk).

Außerdem sind in den Wohngebieten Nr. 5 und 6 die Einfriedungen jeglicher Art über 1.20m zwischen Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze unzulässig. Es ist eine ungehinderte Durchblickmöglichkeit von der Verkehrsfläche zum Golfplatz zu gewährleisten.

Hinweis: Als Vorgärten gelten alle Flächen zwischen Haus und öffentlichen Verkehrsflächen die zur Erschließung des Grundstückes herangezogen werden (Hauszugangsseite).

- 8.4.2 In den Wohngebieten Nr. 1 bis 4 und 7 bis 26 sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen in Form von Laubhecken, ggf. in Verbindung mit einem Zaun, wenn dieser auf der zum Grundstück gerichteten Seite der Hecke errichtet wird und die Hecke nicht überragt, zulässig. Diese Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig.
- 8.4.3 Einfriedungen im Wohngebiet Nr. 7c zwischen den Gebäuden sind unzulässig. Die nicht überbauten Flächen sind als Gemeinschaftsgärten mit parkähnlichem Charakter zu gestalten.

8.5 Tiefgaragen

- 8.5.1 Tiefgaragen, sofern sie nicht überbaut sind, müssen mit einer Erdschicht von mindestens 0,30m überdeckt sein und begrünt werden.

8.6 Werbeanlagen

- 8.6.1 In allen Wohngebieten mit Ausnahme des Wohngebietes Nr. 21 sind Werbeanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die nach LBO genehmigungsfreien Werbeanlagen.
- 8.6.2 Innerhalb des Mischgebietes Nr. 22 und des Wohngebietes Nr. 21 unterliegen Werbeanlagen folgenden Beschränkungen:
- Laufende Schriftbänder oder blinkende Lichter sind als Werbeanlagen unzulässig
 - Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante die Traufhöhe der Gebäudes nicht überschreiten.

- Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in gleichem Stil zu gestalten.
- Der Flächenanteil der Werbefläche an einer Gebäudewand darf maximal 10% nicht überschreiten.
- Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 3,00m zulässig und dürfen nicht größer als 10 qm sein.
- Werbeanlagen sind nur für die auf dem betroffenen Grundstück ausgeübte Nutzung zulässig.
- Werbeanlagen sind nur für die auf dem betroffenen Grundstück ausgeübte Nutzung zulässig.

9.0 Lärmschutz

9.1 Zum Schutz vor Lärmimmissionen werden für Nutzungen im Plangeltungsbereich, für welche die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen definiert, Lärmpegelbereiche wie folgt festgesetzt:

Gebiet	Lärmpegelbereich
straßenzugewandte Seiten der Bauflächen der 1. Baureihe an West- und Ostseite der Golfparkallee zwischen der Weddelbrooker Straße im Norden und dem Kreisel zur Anbindung der Zufahrt zum Hotel- und Sportpark im Süden	III
Nordseiten der Gebäude in den Teilgebieten 19a und 19b südlich der Kindertagesstätte	III
Nordseiten der Bebauung direkt südlich der Weddelbrooker Straße	III

9.2 Im Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Konstruktion für die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches nach Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Dabei sind gegebenenfalls erforderliche Lüftungselemente in den Nachweis einzubringen.

9.3 In der öffentlichen Grünfläche Nr. 7f und 7g ist zum Schutz vor Geräuschemissionen aus dem Fahrzeugverkehr auf dem westlich angrenzenden geplanten Stellplatz (außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung) ein 2,00m hoher Wall zu errichten. An den Westseiten der unmittelbar östlich an Lärmschutzwall angrenzenden Wohnhäuser sind im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss keine offenbaren Fenster von dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räumen zulässig.

9.4 Es wird festgesetzt, daß gemäß § 9 (1) 24 BauGB als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Belieferung des Verbrauchermarktes im Mischgebiet Nr.22 in der Nachtzeit von 22.00 - 6.00 Uhr unzulässig ist (Nachtanlieferungsverbot).