

TEIL B – TEXT:

(Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB)

BP 10.04.00 - Blankensee/ Alter Dorfkern

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1-15 Baunutzungsverordnung (BauNVO))
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
 - (1) Im allgemeinen Wohngebiet können Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
 - (2) Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 2.1 Höhe baulicher Anlagen**
(§ 18 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) nicht mehr als 0,3 m über dem Mittel der natürlichen Geländehöhe, ermittelt entlang der straßenseitigen Außenwand des jeweiligen Gebäudes, liegen. Ausnahmsweise können Überschreitungen um bis zu 0,5 m zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren z. B. aus Gründen der Erschließung einer Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche zugestimmt wird.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 22 - 23 BauNVO)
 - 3.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
(§§ 12 und 14 i. V. mit § 23 BauNVO)

Garagen, Stellplätze mit Schutzdach (Carports), sowie oberirdische Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur vorderen Grundstücksgrenze (zur öffentlichen Straße oder zum privaten Erschließungsweg ausgerichtet) einhalten und dürfen die hintere Baugrenze (bzw. deren geradlinige Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze) nicht überschreiten.
- 4. Beschränkung der Zahl von Wohnungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 4.1 In den Teilen des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 1 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Dieses gilt nicht für die Teilflächen mit der Bezeichnung WA 2, auf der bis zu 8 Wohnungen zulässig sind.

**5. Flächen für die Kleintierhaltung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)**

Innerhalb der privaten Grünfläche „Koppel für die Kleintierhaltung“ ist ausschließlich die Haltung und Zucht von Kleintieren zulässig. Auf der Grünfläche ist die Errichtung eines Stallgebäudes mit einer maximalen Grundfläche von 30 m² zulässig.

**6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG))**

- 6.1 Auf der Grünfläche „Knickpflanzung“ (Maßnahmefläche M1) ist ein 2,5 m breiter und in der Mitte 1,0 m hoher Knickwall anzulegen, der in zwei Reihen mit einem Reihenabstand von 0,8 m und einem Pflanzabstand von 1,0 m zu pflanzen ist. Hierbei sind mindestens 10 verschiedene Gehölze (siehe „Pflanzliste Knick“) sowie 3 Stieleichen als Überhälter in einem Abstand von 50 m anzupflanzen. In einem zeitlichen Abstand von 10 bis 15 Jahre ist der Knick auf den Stock zu setzen. Das Schnittholz ist vom Knickwall zu entfernen.
- 6.2 Die Grünfläche „Extensivgrünland“ (Maßnahmefläche M2) ist durch zweimalige Mahd pro Jahr und anschließendem Abtransport des Mahdgutes zu extensivieren. Die erste Mahd ist nicht vor dem 15. Juni zulässig. Alternativ zur zweiten Mahd kann eine Beweidung mit max. 2 Großvieheinheiten (GV) je Hektar in der Zeit vom 15. Juni bis 31. Oktober erfolgen. Für die Maßnahmefläche entspricht dieses 0,72 GV.
- 6.3 Die Grünfläche „Sukzessionsfläche“ (Maßnahmefläche M3) ist aus der ackerbau-lichen Nutzung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Sukzessionsfläche ist mit einem Eichenspaltzaun vollständig zu umfrieden.
- 6.4 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenflächen) M1, M2 und M3 sowie die aus diesen Flächen gemäß textlichen Festsetzungen 9.1 bis 9.3 durchzuführenden Maßnahmen werden dem allgemeinen Wohngebiet (und den Verkehrsflächen) vollständig zum Ausgleich zugeordnet.
- 6.5 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- 6.6 Das auf den Dachflächen und den sonstigen versiegelten Flächen eines Baugrundstücks anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf dem jeweiligen Grundstück selbst zu versickern. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Rohrrigolen oder gleichwertige Versickerungsanlagen zu versickern.
- 6.7 Auf den Baugrundstücken sind Geländeauf- und -abträge nur in Verbindung mit den Gründungsarbeiten für die Errichtung baulicher Anlagen zulässig. Auf den übrigen Grundstücksflächen kann eine Veränderung der natürlichen Geländeober-

fläche durch Aufschüttungen und Abgrabungen nur ausnahmsweise auf max. 20 m² großen Flächen bis zu einem Maß von 0,5 m zugelassen werden, sofern das Landschaftsbild nicht gestört und nachbarliche Belange nicht berührt werden. Eine An- und Abfuhr von Erdstoff zur Geländemodellierung ist nicht zulässig. Der Einbau von Mutterboden bleibt von dieser Festsetzung unberührt und ist im üblichen Maße statthaft.

- 6.8 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich insektenfreundliche Lampen mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm – wie z. B. Natriumdampflampen (Nieder- oder Hochdruck), LED-Lampen oder alternativ UV-absorbierende Leuchtenabdeckung – verwendet werden. Die Beleuchtungskörper dürfen maximal eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius erreichen. Kugelleuchten sind nicht zulässig und entsprechend sind Leuchten mit Richtcharakter zu verwenden. Diese sind so zu installieren, dass sie nicht in das Naturschutzgebiet hineingerichtet sind.

7. Gebiete mit Maßnahmen für erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind bei der Errichtung von Gebäuden geeignete Installationsflächen und Leerrohre für den Einsatz erneuerbarer Energien in Form von Geothermie und/oder solare Strahlungsenergie vorzuhalten.

8. Lärmschutz - Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1 Im gesamten Plangebiet müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und ähnlich schutzwürdigen Räumen, die diesen gleichgestellt sind, ein resultierendes Schalldämm-Maß ($R_{w,res}$) gem. DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Anforderungen an die Schalldämmung, Beuth-Verlag, Ausgabedatum: 2013-06) von mindestens 30 dB(A) aufweisen. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Außenwandkonstruktionen gem. DIN 4109 nachzuweisen.

9. Anpflanzung, Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 9.1 Im Bereich der zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume ist eine Fläche von 12 m² als offene Vegetationsfläche anzulegen.
- 9.2 Für alle anzupflanzenden Bäume, Knicks und Hecken sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (siehe Pflanzlisten).
- 9.3 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind mindestens drei straßenbegleitende Bäume und im Teil des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 2 mindestens fünf Bäume im Bereich der Verkehrsfläche zu pflanzen. Die nachrichtlich dargestellten Standorte der Bäume sind möglichst zu übernehmen.
- 9.4 Die zum Erhalt und zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch standortgerechte Neupflanzungen, innerhalb eines Jahres nach Feststellung des Abgangs, zu ersetzen.

10. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

10.1 Dacheindeckungen

Dächer sind nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden Materialien herzustellen. Zulässig sind nur Farbtöne in gedecktem rot bis braun bzw. anthrazit. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen.

10.2 Fassadenmaterialien

Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in hellem Putz, rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk oder Holz herzustellen. Dies gilt nicht für die Teilfläche mit der Bezeichnung WA 2, hier ist ausschließlich rotes bis rotbraunes Sichtmauerwerk zulässig.

10.2 Fassadenöffnungen

Glasflächen in Fenstern und Türen, die breiter als 1,5 m sind, müssen mindestens einmal durch einen senkrechten Pfosten gegliedert werden. Die Pfostenstärke muss mindestens 2 cm betragen.

10.3 Anbauten (Balkone, Windfang etc.)

Anbauten aus Glas (Balkonbrüstungen, Windfänge, Treppengeländer, Wintergärten etc.) müssen ab einer Breite von über 1,5 m mindestens einmal durch einen senkrechten Pfosten gegliedert werden. Die Pfostenstärke muss mindestens 2 cm betragen. Alternativ zur Untergliederung sind ausschließlich transluzente Materialien (Milchglas, mattiertes Glas) zu verwenden oder die Glasflächen mit einer auf mindestens 20 % der Glasfläche gleichmäßig angeordneten Bedruckung zu versehen.

10.4 Begrünung von Nebenanlagen

Die Dächer von Garagen, Stellplätzen mit Schutzdach (Carports) und von anderen Nebenanlagen sind flach geneigt mit einer maximalen Dachneigung von 15 Grad herzustellen und zu begrünen (siehe „Unverbindliche Pflanzliste extensive Dachbegrünung“). Die Begrünung ist entsprechend den Vorgaben der Dachbegrünungsrichtlinie 2008 anzulegen und zu pflegen (www.fll.de, 03.12.2013).

10.5 Einfriedigungen

Als straßenseitige Grundstückseinfriedigungen sind nur einheimische Laubholzhecken bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun bis zu 1,2 m Höhe gesetzt werden.

Hinweis:

- A. Im WA 2 sollen bauliche Maßnahmen am oder im Bestandsgebäude außerhalb des Zeitraums vom 01. Februar bis zum 30. November durchgeführt werden. Innerhalb des Zeitraums vom 01. Februar bis zum 30. November besteht ausnahmsweise die Möglichkeit zur Durchführung von baulichen Maßnahmen, wenn zuvor gutachterlich geprüft wird, ob es Anzeichen für die Anwesenheit oder Brutätigkeit von geschützten Arten, insbesondere von Schleiereulen, Fledermäusen und Schwalben, gibt. Bestehen solche Anzeichen, sind bauliche Maßnahmen im Zeitraum der Nutzung des Gebäudes durch die Arten unzulässig. Vor der Durchführung zulässiger baulicher Maßnahmen sind Einfluglöcher zu verschließen und Nestbauten von Schwalben durch geeignete Maßnahmen, z. B. vorgespannte Netze, zu verhindern. Die Zulässigkeit innerhalb des Zeitraums von 01. Februar bis zum 30. November ist von der zuständigen Behörde zu bestätigen.
- B. Die Baufeldfreimachung sowie die dafür notwendige Entfernung der Grasnarbe ist in dem Zeitraum zwischen dem 15. März und 15. Juni unzulässig.
- C. Baugruben sind in der Zeit zwischen dem 15. März und 31. Oktober durch Amphibienschutzzäune zu sichern.
- D. Pflegeschnitte an Gehölzen (einschließlich des „Auf-den-Stock-Setzens von Knickgehölzen“) sind nur innerhalb des Zeitraums vom 1. Oktober bis 31. Februar zulässig.
- E. Im Bereich des Gehrechts auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rasen“ ist eine gut sichtbare Informationstafel über unzulässige Handlungen (Verbote) im Naturschutzgebiet aufzustellen.

Pflanzlisten:

Pflanzliste Knick:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Baumschulqualität	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Heckenpflanzen	2xv. o.B. 80-100
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	Heister	1xv. o.B 80-100
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Heckenpflanzen	2xv. o.B 80-100
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	verpfl. Sträucher	4Tr. o.B. 60-100
Wald-Hasel	<i>Corylus avellana</i>	verpfl. Sträucher	4Tr. o.B. 60-100
Weiß-Dorn	<i>Crataegus monogyna</i>	verpfl. Sträucher	4Tr. o.B. 60-100
	<i>Crataegus oxyacantha</i>	verpfl. Sträucher	o.B. 60-100
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>	verpfl. Sträucher	m. Tb. 60-80
Europ. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	verpfl. Sträucher	m. B./ Co 60-100
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>	Büsche	m. B./ Co 60-80
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	verpfl. Sträucher	4Tr. o.B. 60-100
Holz-Apfel (auch alte Apfelsorten o. Zier-äpfel möglich)	<i>Malus silvestris</i>	jede Qual.- sofern Verfügbar möglich	2xv. o.B. 80-100
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>	Heister	2xv .o.B. 80-100
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	Heister	1xv. o.B.100-150
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	verpfl. Sträucher	3Tr. 70-90
Holz-Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i>	verpfl. Sträucher	4Tr. o.B.100-150
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	Heister	2xv.m.B.125-150
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Heister	2xv. o.B. 25-150
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>	verpfl. Sträucher	3Tr. o.B. 60-100

Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	verpfl. Sträucher	3Tr. o.B. 60-100
Wild-Rose (o. andere Wild-Rosen-Arten)	<i>Rosa canina</i>	verpfl. Sträucher	4Tr. o.B.100-150
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>	Sträucher	o.B. 60-100
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	verpfl. Sträucher	4Tr. o.B.100-150

Überhälter Knick:

Quercus robur (Stieleiche), Hochst., 2 x verschult, 10-12 cm, mit Ballen.

Straßenbegleitende Bäume:

Crataegus laevigata ‚Paul’s Scarlet‘ (Rotdorn), Hochst., 4 x verschult, 18-20 cm, mit Ballen.

Straßenbegleitende Bäume am Hauptgebäude:

Tilia cordata (Linde), Hochst., 3 x verschult, 14-16 cm, mit Ballen.

Laubholzhecken (geschnitten)

Zur Grundstückseinfriedung sind aus folgender Liste auszuwählen:

Carpinus betulus (Hainbuche), Heckenpflanzen, 2 x verschult, 80-100 cm,

Fagus sylvatica (Rotbuche), Heckenpflanzen, 2 x verschult, 80-100 cm,

Ligustrum vulgare (Liguster), Büsche, 2 x verschult, 60-100 cm.

Pflanzdichte: 4 Stück/ld. Meter bei 1-reihiger Pflanzung.

Unverbindliche Pflanzliste extensive Dachbegrünung (Aufbauschicht 6-20 cm):

<u>Deutscher Name</u>	<u>Wissenschaftlicher Name</u>
Dachwurz	<i>Sempervivum tectorum</i>
Färber-Hundskamille	<i>Anthemis tinctoria</i>
Felsennelke	<i>Petrorhagia saxifraga</i>
Frühlingsfingerkraut	<i>Potentilla verna</i>
Fuldaglut	<i>Sedum spurium</i> „Fuldaglut
Weiß-Dorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>
Goldsedum	<i>Sedum floriferum</i> „Weihenstephaner Gold“
Großblütige Braunelle	<i>Prunella grandiflora</i>
Heidenelke	<i>Dianthus deltoides</i>
Immergrünchen	<i>Sedum hybridum</i> „Immergrünchen“
Karthäusernelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>
Kaukasus-Fetthenne	<i>Sedum spurium</i>
Orangerotes Habichtkraut	<i>Hieracium aurantiacum</i>
Prachtsedum	<i>Sedum telephium</i> „Herbstfreude“
Rotmoos-Sedum	<i>Sedum album</i> „Coral Carpet“
Sandthymian	<i>Thymus serpyllum</i>
Schafschwingel	<i>Festuca ovina</i>
Schnittlauch	<i>Allium schoenoprasum</i>
Sedum	<i>Sedum album</i> „Murale“
Sedum	<i>Sedum caucolicum</i>
Sedum	<i>Sedum lydium</i>
Wilder Majoran	<i>Origanum vulgare</i>