

# 19.03.00 - NIENDORF / HOLZKOPPEL - TEIL A - PLANZEICHNUNG



## ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauantragsverordnung (BauAnVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 36), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1002).

- FESTSETZUNGEN**  
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)
  - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauAnVO)
  - WS** Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauAnVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - GR 0,25** Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauAnVO)
  - GR > 150 m²** Grundflächen je Baugrundstück, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauAnVO)
  - OK 7,0 m** Höhe baulicher Anlagen in Metern bezogen auf den Höhenbezugspunkt, als Höchstmaß (§ 15 i. V. m. § 18 BauAnVO)
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauAnVO)
  - E** nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauAnVO)
  - D** nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauAnVO)
  - H** nur Reihenhausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauAnVO)
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - V** Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
  - V+** Verkehrsbenutzter Bereich
  - F+R** Öffentlicher Fuß- und Radweg
- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - GL** Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
  - OK** Regenrückhalteumläufe
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - GL** Öffentliche Grünfläche
  - OK** Zweckbestimmung Kinderspielfläche
  - GL** Private Grünfläche und Mulden (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Entlastung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
  - WA** Flächen für Aufschüttungen
- Sonstige Pflanzflächen**
  - Genenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baubereichs (§ 9 Abs. 4 BauAnVO, § 1 Abs. 5 BauAnVO)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Gallg. Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (s. Teil B Text Nr. 11.1)
  - GL Nutzungs- und Erschließungsrecht zugunsten der Anwohnerinnen und der Versorgungsträger (s. Teil B Text Nr. 11.2)
  - GFL 1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner der Teilgebiete WA 1 und WA 2 und der Versorgungsträger (s. Teil B Text Nr. 11.3)
  - GFL 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner der Flurstücke 457 und 458 und der Versorgungsträger (s. Teil B Text Nr. 11.4)
  - GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner der Flurstücke 846, 847, 848 und 849 und der Versorgungsträger (s. Teil B Text Nr. 11.6)
  - L Leitungsrecht zugunsten der Anwohnerinnen (s. Teil B Text Nr. 11.5)
  - Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhen Null (NH) (s. Teil B Text Nr. 3.4)
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
  - GSt Gemeinschaftsstellplätze
  - StCa Stellplätze und Carports
  - A Abfallbehaltersammelplätze zugunsten WA 1 und WA 2 (s. Teil B Text Nr. 9.2)
  - Bemäuerung von Festsetzungen in Metern

## Nachrichtliche Übernahme

- 110-kV-Freileitung mit 30 m Leitungsschutzbereich
- Schutzbereich Kinderspielfläche zur 110-kV-Freileitung

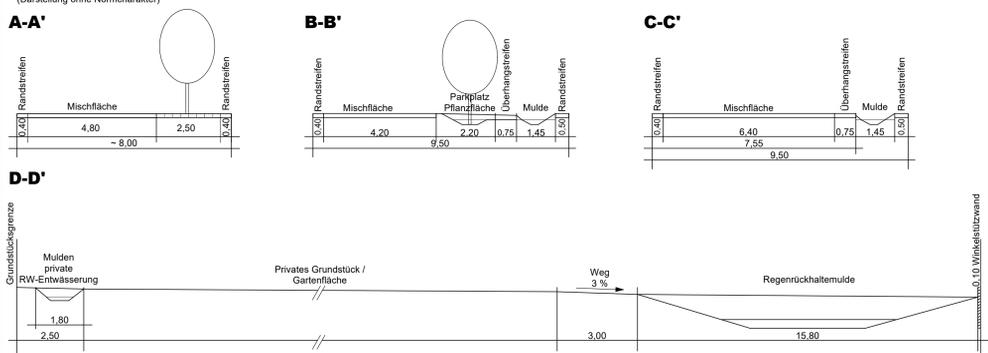
## Darstellungen ohne Normcharakter

- in Aussicht genommene Grundstückskontur
- geplante Aufteilung Parkplatzebenen und Baumstandorte innerhalb der Planstrasse und Zufahrtsstraße

## Planunterlage

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksummen
- Vorhandene Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhen Null (NH)
- vorhandene Bebauung

## STRABENQUERSCHNITTE M 1:100



# TEIL B - TEXT

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauAnVO (Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende standortgerechten heimischen Arten (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (c) und (d) im Anhang) im Allgemeinen Wohngebiet können die allgemein zulässigen Nutzungen nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht.

1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauAnVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht. Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauAnVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 19 BauAnVO)  
2.1. Auf den Teilgebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind die festgesetzten Flächen des allgemeinen Wohngebietes standortgerechte Laubgehölze (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b) im Anhang) mit einer Höhe von mindestens 0,8 m bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist innerhalb eines Jahres gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Zusätzliche Einfriedungen sind nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und grundstückseig (hinter der Hecke) anzurichten. In den Teilgebieten WA 3 und WA 4 können die Laubgehölze durch eine Zufahrt durchbrochen werden.

2.2. Im Teilgebiet WA 2 kann bei der Errichtung von Reihenhausgruppen ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig einen Grenzabstand (Reihenmittelhäuser) errichtet werden, auf 0,5 zugelassen werden. Die Festsetzung 2.1 bleibt davon unberührt.

2.3. Flächenanteile der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und für den Abfallbehaltersammelplatz sind den zugeordneten Grundstücksanteilen im Verhältnis der Anzahl der Grundstücke der Grundstücksgrößen zuzurechnen.

2.4. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Staffelfestsetzungen / Geschosse mit Außenbalkonen bzw. mit zum Aufenthalt geeigneten und nicht geeigneten Räumen, Dachterrassen und weitere Aufbauten oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauAnVO)  
3.1. Für die Teilgebiete WA 1 und WA 2 ist die Gebäudehöhe auf die festgesetzte Geländeoberfläche (HBP) von bis zu 15,17 m über NHN zu beziehen.

3.2. Für den Bereich des Teilgebietes WA 4, der außerhalb der Fläche für Aufschüttungen liegt, sind die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (HBP) von 13,08 m über NHN zu beziehen.

3.3. Für den Bereich des Teilgebietes WA 4, der innerhalb der Fläche für Aufschüttungen liegt, sind die Gebäudehöhen (OK) auf die festgesetzte Geländeoberfläche (HBP) von 12,30 m über NHN zu beziehen.

3.4. Als Höhenbezugspunkt (HBP) werden Höhen zwischen dem Höhenbezugspunkt (HBP) und dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP) verwendet. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellt. Es gilt im WA 3 immer der nächst gelegene Höhenbezugspunkt (gemessen von der Mitte der gegenüberliegenden Fassade des zu ermittelnden Gebäudes). Liegt der Bezugspunkt zwischen zwei eng benachbarten Höhenbezugspunkten, so ist die Bezugshöhe durch Interpolation zu ermitteln.

3.5. Als Bezugspunkt (BP-Sockelhöhe) für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen (OK) ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (HBP) anzunehmen. Festsetzung Nr. 17 zur Sockelhöhe ist zu beachten. Zur Ermittlung des Bezugspunktes ist folgender Höhenbezugspunkt (HBP) zugrunde zu legen:

a) bei ebennem Gelände der nächstgelegene festgesetzte Höhenbezugspunkt, b) bei ansteigendem Gelände der nächstgelegene festgesetzte Höhenbezugspunkt, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt und dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudesite, c) bei abfallendem Gelände der nächstgelegene festgesetzte Höhenbezugspunkt, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt und dem Bezugspunkt (BP) zugewandten Gebäudesite.

Die Doppelhäuser und Reihenhausgruppen sind jeweils profillänglich (i. h. mit der gleichen Oberkante der Erdgeschossfußböden und der gleichen Gebäudeoberkante) herzustellen. Eine Überschreitung der Höhe der baulichen Anlagen (OK) für technisch erforderliche, untergeordnete Aufbauten für Aufzüge etc.) kann ausnahmsweise gem. § 16 Abs. 6 BauAnVO um bis zu 1,0 m zugelassen werden. Für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie darf die maximal zulässige Höhe von Gebäuden um maximal 1,5 m auf bis zu 100 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Größe der Baugründe (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB und § 23 BauAnVO)  
4.1. In den Teilgebieten WA 1 und WA 3 sind nur Doppelhäuser mit einer Tiefe von maximal 12,5 m zulässig.

4.2. Im Teilgebiet WA 2 sind nur Reihenhausgruppen mit einer Breite von jeweils mindestens 5,5 m je Einheit und einer Tiefe von maximal 12,5 m zulässig.

4.3. In den Teilgebieten WA 1 bis WA 3 dürfen Terrassen und ihre Überdachungen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,5 m überschreiten.

4.4. Im Teilgebiet WA 1 sind Grundstücksgrößen von mindestens 300 m² bis maximal 430 m² zulässig.

4.5. Im Teilgebiet WA 2 sind Grundstücksgrößen von mindestens 130 m² bis maximal 200 m² zulässig. Abweichend davon sind bei den Endgrundstücksgößen bis max. 330 m² zulässig.

4.6. Im Teilgebiet WA 3 sind Grundstücksgrößen von mindestens 350 m² bis maximal 500 m² zulässig. Im Teilgebiet WA 3 sind Grundstücksgrößen von mindestens 530 m² bis maximal 660 m² zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Im Allgemeinen Wohngebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei begrenzt.

6. Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)  
Im Teilgebiet WA 2 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 10 Wohneinheiten in den Gebäuden realisierten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauAnVO)  
7.1. Im Teilgebiet WA 4 sind im Vorgebirgsbereich Bereich zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) und vorderer Straßenbegrenzungslinie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauAnVO mit Ausnahme von offenen oder eingebaute Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter unzulässig.

7.2. Im Teilgebiet WA 3 sind im Vorgebirgsbereich Bereich zwischen straßenseitiger vorderer Straßenbegrenzungslinie und im 3,0 m tiefen Grundstücksbereich (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauAnVO sind mit Ausnahme von offenen oder eingebaute Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter unzulässig.

7.3. Im Teilgebiet WA 2 sind im Vorgebirgsbereich Bereich zwischen wegsseitiger Baugrenze (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) und Grundstücksgrenze Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauAnVO mit Ausnahme von offenen oder eingebaute Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter unzulässig.

7.4. Nebenanlagen müssen zu den öffentlichen Verkehrs-, Grünflächen sowie zu der Fläche für Materialanlagen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Sie sind durch Hecken oder beranke Einfassungen einzugrenzen. Die Hecken bzw. beranke Einfassungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

7.5. Außerhalb der Flur 7.1 bis 7.3 genannten Festsetzungen sind Nebenanlagen (wie z. B. Geräteschuppen, Gartenhäuser, Freisitze) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von maximal 10 m² pro Grundstück und eine Höhe von maximal 2,5 m nicht übersteigen. Davon ausgenommen sind notwendige Zuwegungen, Zufahrten und bauliche Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche. Festsetzung 12.5 zur Versegelung ist zu beachten.

8. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauAnVO)  
8.1. In den Teilgebieten WA 1 bis WA 3 sind Garagen unzulässig. Im Teilgebiet WA 3 sind offene Stellplätze und Carports nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

8.2. Offene Stellplätze und Carports müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie zu festgesetzten Wegerechten einhalten und sind einzugrenzen.

9. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)  
9.1. Die Stellplätze für die Gemeinschaftsanlagen WA 2 sind nur in den dafür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig.

9.2. Für die Teilgebiete WA 1 und WA 2 ist das Aufstellen von Abfall- und Wertstoffbehältern in den Abfuhrorten nur auf der festgesetzten Fläche für den Abfallbehaltersammelplatz im Teilgebiet WA 2 zulässig.

10. Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
10.1. Private Wegeflächen, die Flächen des GL, GFL und GFL 1 sowie offene Stellplätze im Sinne des § 12 BauAnVO sind im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, wassergebundene Decken, Schotterrassen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mindestens 1,5 cm und einem Fuganteil von mindestens 10 %) herzustellen.

10.2. In den Teilgebieten WA 3 und WA 4 dürfen die Vorgebirgsbereiche durch erforderliche Stellplätze einschließlich Zufahrten, Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter sowie erforderliche Wege zu insgesamt höchstens 50 % ihrer Fläche befestigt werden.

10.3. Im Teilgebiet WA 2 dürfen Vorgebirgsbereiche durch Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter sowie erforderliche Wege zu insgesamt höchstens 50 % ihrer Fläche befestigt werden.

10.4. In den Teilgebieten WA 2, WA 3 und WA 4 ist das auf den Dachflächen von Haupt- und Nebenanlagen sowie von Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser den privaten Grünflächen zuzuführen. Die Flächen sind als offene Gräben mit Wasserleitungsfunktion entsprechend auszumünden und mit neuem oder altertem Material dauerhaft herzustellen. Die Flächen sind gegen von Bewuchs freizuhalten, dass der Abfluss des Regenwassers gewährleistet ist.

10.5. Seltlich anwendbar ist die nach § 9 Abs. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen wird das anfallende Oberflächenwasser in einseitig verlaufenden Gräben mit Wasserleitungsfunktion geführt. Die Flächen sind dauerhaft herzurichten und gegen von Bewuchs freizuhalten, dass der Abfluss des Regenwassers gewährleistet ist. Die Entwässerungsgräben sind vor einem Befahren zu schützen.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
11.1. Die mit Gallg. gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten und grundbuchlich zu sichern.

11.2. Die mit GL bezeichneten Flächen sind mit Nutzungs- und Erschließungsrechten der zukünftigen noch festzulegenden Flächen zugunsten der Anwohnerinnen und der Versorgungsträger zu belasten und grundbuchlich zu sichern.

11.3. Die mit GFL 1 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner der Teilgebiete WA 1 und WA 2 und der Versorgungsträger zu belasten und grundbuchlich zu sichern.

11.4. Die mit GFL 2 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner der Flurstücke 457 und 458 und der Versorgungsträger zu belasten und grundbuchlich zu sichern.

11.5. Die mit L bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht für das anfallende Regenwasser zugunsten der Anwohnerinnen zu belasten und grundbuchlich zu sichern.

11.6. Die mit GFL bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner der Flurstücke 846, 847, 848 und 849 und der Versorgungsträger zu belasten und grundbuchlich zu sichern.

11.7. Getrennigte Abweigungen von der Lage und Breite der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können ausnahmsweise zugelassen werden.

## 12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und 28a BauGB)

12.1. Die Dachflächen von Hauptanlagen mit Ausnahme von transparenten Belichtungsflächen und anderen geneigten Aufbauten wie Terrassenüberdachungen und Vordächern sowie technische Aufbauten sind bei der Errichtung von Gebäuden vollständig mit einer durchwurzelbaren Substratschichtdecke mit einer Stärke von mindestens 15 cm zu versehen. flächendeckend mit standortgerechten heimischen Arten (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (c) und (d) im Anhang) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

12.2. Die Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind vollständig mit einer durchwurzelbaren Substratschichtdecke mit einer Stärke von mindestens 6 cm zu versehen, flächendeckend mit standortgerechten heimischen Arten (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (c) und (d) im Anhang) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

12.3. Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Grundstück ein standortgerechter Laubbaum (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (a) im Anhang) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres durch Neupflanzung zu ersetzen. Ausgenommen davon sind die Mittelhäuser der Reihenhausgruppen im Teilgebiet WA 2.

12.4. Auf den mit „Anpflanzung von Hecken“ festgesetzten Flächen des allgemeinen Wohngebietes sind standortgerechte Laubgehölze (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b) im Anhang) mit einer Höhe von mindestens 0,8 m bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist innerhalb eines Jahres gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Zusätzliche Einfriedungen sind nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und grundstückseig (hinter der Hecke) anzurichten. In den Teilgebieten WA 3 und WA 4 können die Laubgehölze durch eine Zufahrt durchbrochen werden.

12.5. Die Vorgebirgsbereiche sind gärtnerisch anzulegen. Die betreffenden Flächen sind mit Vegetation (z. B. Gräser, Stauden, Gehölz) zu bepflanzen. Von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen sind Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zugewegen und den Gebäuden sowie notwendige Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter.

12.6. Sofern im Abfallbehälter nicht oder nicht adäquat an dem Gebäude oder Nebenanlagen integriert werden, sind die Abfallbehälter an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b) im Anhang) oder durch beranke Einfassungen einzugrenzen. Alternativ sind Mülltonnenboxen mit einer Metall-, Holz- oder Betonumrandung zulässig.

12.7. Im Straßenraum der Planstrasse sind mindestens 13 standortgerechte, mittelreife Laubbäume (Hochstamm, mindestens Stammumfang 18/20 cm in 1,0 m Höhe) in offenen mindestens 12m² großen Baumscheiben zwischen den Rückenstützen mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 18 l/m³ zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb von zwei Jahren durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

12.8. Auf dem Kinderspielfeld sind mindestens vier standortgerechte Laubbäume möglichst heimische Baumarten zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb von zwei Jahren durch Neupflanzungen zu ersetzen.

12.9. Die Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Regenrückhalteumlaufe) ist zur landwirtschaftlichen Fläche hin mit einer Hecke in einer Tiefe von mindestens 50 cm aus standortgerechten Laubgehölzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b) im Anhang) mindestens 0,8 m bis höchstens 1,3 m Höhe einzufrieden, die Hecke ist dauerhaft zu pflegen um zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist innerhalb von zwei Jahren gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Zusätzliche Einfriedungen sind nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und grundstückseig (hinter der Hecke) anzurichten.

12.10. Auf der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Regenrückhalteumlaufe) sind Einfriedungen nur in Form von geschlossenen standortgerechten Laubgehölzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b) im Anhang) mit Bepflanzung mit mindesten 0,8 m bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig. Zusätzliche Einfriedungen sind nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und grundstückseig (hinter der Hecke) anzurichten.

13. Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)  
13.1. Innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Flächen für Aufschüttungen im Teilgebiet WA 4 sind die Baugrundstücke aus Gründen des Überflutungsschutzes mindestens bis zu einer Höhenlage von 12,30 m über NHN aufzufüllen.

13.2. Auf der Fläche für Aufschüttungen sind Aufuffüllungen bis zu einer Höhenlage von 12,65 m über NHN zulässig.

14. Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)  
Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.

15. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)  
15.1. Im gesamten Geltungsbereich sind die Dachflächen der Hauptanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 60 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszurüsten (Solarmindestfläche). Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung Nr. 12.1 bleibt unberührt.

15.2. Auf einem Dach Solarwärme Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

16. ZUORDNUNG VON AUSLEGUNGSMÄßIGKEITEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES (§ 9 Abs. 14 BauGB)  
16.1. Zum Ausgleich für besagungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft wird die nachfolgende aufgeführte Maßnahme dem Allgemeinen Wohngebiet sowie den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen insgesamt zugerechnet:  
Die Ausgestaltung der Eingriffe beträgt 3.760 m². Der Ausgleich erfolgt als vorgezogene Maßnahme über das Okotoko in der Gemeinde Nehnten, Gemarkung Bredendak-Perhm, Flur 2, Flurstück 1 mit dem AZ: 3104-3/08/10093, Genehmigungsbescheid vom 28.09.2012, im Kreis Plo.

## II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 86 LBO)

17.1. Die Außenwandflächen der Hauptanlagen in den Teilgebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sind einheitlich mit rotem, grauem oder braunem Sicht-Verblendmauerwerk oder in Holz auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken und insgesamt nicht mehr als 15 % der Fassade der jeweiligen Gebäudesite in Anspruch nehmen, an der der Straße zugewandene Fassadenseite können 20 % sind mit Ausnahme von offenen oder eingebaute Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter unzulässig.

17.2. Die Außenwandflächen von Garagen sind entsprechend der Fassade der Hauptanlagen zu gestalten.

17.3. Die Außenwandflächen der Hauptanlagen im Teilgebiet WA 2 sind einheitlich als rote, graue oder braune Putzfasaden auszuführen. Alternativ sind die Außenwandflächen einheitlich mit rotem, grauem oder braunem Sicht-Verblendmauerwerk oder in Holz auszuführen.

17.4. Innerhalb einer Reihenhausgruppe und bei Doppelhäusern sind für Außenwandflächen einheitliche Materialien hinsichtlich der Art, Format und Farbton zu verwenden. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie.

18. Sockelhöhe  
Im Allgemeinen Wohngebiet muss die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (B-P-Sockelhöhe) mindestens 15 cm und darf maximal 30 cm über dem jeweils ermittelten Höhenbezugspunkt (HBP) gemäß Festsetzung 3.1 bis 3.5 liegen.

19. Dächer  
19.1. Die Dächer der Hauptanlagen sind als flachdächer oder als fach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 12.1 zu begrünen.

19.2. Dächer von Nebenanlagen, Nebengebäuden, Carports und Garagen sind als flachdächer oder als fach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 12.1 und 12.2 beliebig unberührt.

19.3. Die Dächer der Doppelhäuser und Reihenhausgruppen sind jeweils profillänglich (i. h. mit gleicher Höhe der Altikaoberkante) und mit gleicher Dachneigung und Dachform und einheitlichen Materialien hinsichtlich Art, Format und Farbton zu errichten. Dies gilt nicht für Solaranlagen.

20. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie  
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ausschließlich auf den Dachflächen von Hauptanlagen, Nebengebäuden, Nebenanlagen, Garagen oder Carports sowie an den Außenwandflächen von Hauptanlagen anzurichten. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung 12.1 und 12.2 bleibt unberührt.

21. Werbeanlagen  
21.1. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbefläche darf jeweils 1,0 m² nicht überschreiten.

21.2. Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

22. Ordnungswidrigkeiten  
gemäß § 84 Abs. 1 LBO SH handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## III. VERHÄLTNISS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

23. Ersatz der Bebauungspläne  
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle Festsetzungen des folgenden Bebauungsplanes außer Kraft: 19.01.00 Niendorf - Helkimp

## IV. HINWEISE

A Städtebauliche Verträge  
Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Vorhabenbetreiber abgeschlossen, u. a. über den Anteil des geforderten Wohnungsbau, die Übernahme der Erschließung, die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Energiekonzept und die Regenwasserableitung auf privaten Grundstücken.

B Einsichtnahme in Vorschriften  
Die der Satzung zugrundeliegenden DIN-Normen liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

C Bauantragsunterlagen  
Bei Einreichung des Bauantrags sind Höhenlagepläne vorzulegen, die als Grundlage für die Ansichten und Schnitte verwendet werden. In den Grundrissen und Schnitten sind Roh- und Fertigfußböden anzugeben und es sind das natürliche Bodenniveau, die Gelände sowie die Geländeanschlüsse einzutragen. Für jedes Bauvorhaben ist ein qualifizierter Fachlingensstellungsplan einzureichen mit Darstellung von Pflasterflächen, befestigten Flächen und Baum- und Strauchpflanzungen.

D Grundstücksentwässerung  
Für die Entwässerung privater Grundstücke ist durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck eine Regenabfuhranlage von 1,2 l/(s\*ha) bezogen auf die jeweilige Grundstücksfläche vorgegeben. Bei einem grundstückbezogenen Regenwasserabfluss von geringer als 0,1 l/s darf aus technischen Gründen der Abfluss 0,1 l/s betragen. Darüber hinaus auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuführen. Der Regenwasserabfluss aus dem gesamten Planungsbereich ist auf 2,0 l/s zu setzen.

E Bodenverunreinigungen  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u. U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodenentwürfe sind gütlichzeitig zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

## F Archäologische Bodendenkmale, Kulturdenkmale

Es handelt sich hier um Bereiche, in denen nach § 12 Abs. 2 Nr. 6 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (DSchG-S-H) der begründete Verdacht besteht, dass Kulturdenkmale vorliegen. Daher besteht hier Genehmigungspflicht für Bodenergriffe (Erdarbeiten). Vor Beginn jedes Bodenergriffs sind die Bodenergriffe mit einem Bodenergriffplan (BEGP) zu versehen. Der Bodenergriffplan ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 07.12.2019 erfolgt.

G Vorsorgender Bodenschutz  
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeugung zu schützen.

H Methangas  
Im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck sind verteilte organische Weichschichten (Torfe, Mudden) vorhanden. Im Bereich dieser Weichschichten kann es im Untergrund zu der Bildung von Methan kommen. Methan kann über die Bodenluft in Gebäude und unterirdische Anlagen (z. B. Keller, Leitungen, Stischschächte) eindringen und dort in Verbindung mit dem Luft-Sauerstoff brennbare oder explosive Gasgemische bilden.

I Fäll- und Rodungsarbeiten  
Für die Baugrundarbeiten dürfen gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28.09. Februar durchgeführt werden.

J Schutz von Insekten  
Zur Schutz von Insekten, Fledermäusen und Vögeln werden für das Plangebiet für die Außenbeleuchtung folgende Hinweise empfohlen: