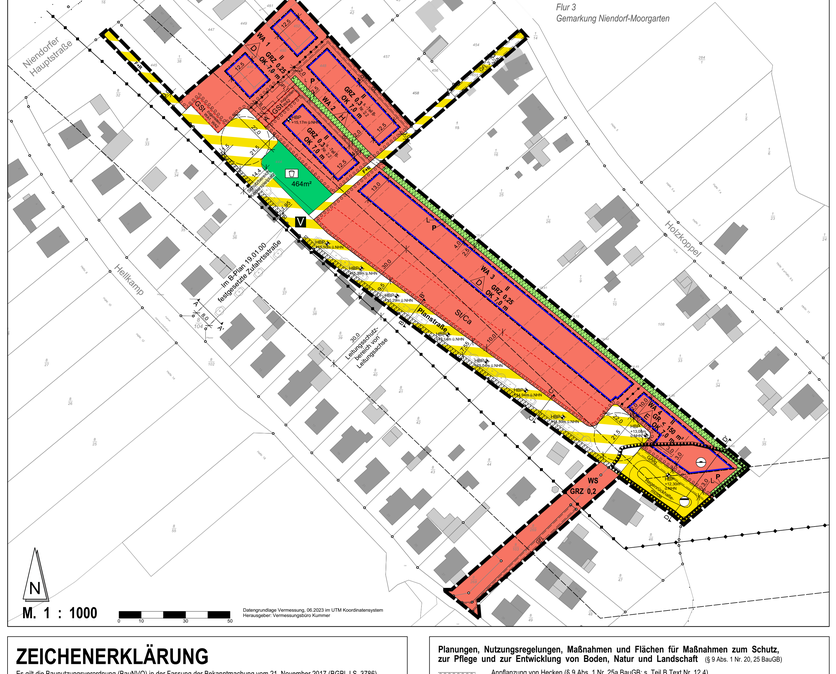
19.03.00 - NIENDORF / HOLZKOPPEL - TEIL A - PLANZEICHNUNG

Flur 3
Gemarkung Niendorf-Moorgarten



M. 1 : 1000

Datengrundlage Vermessung: 06.2023 im UTM Koordinatensystem
Herausgeber: Vermessungsbüro Kummer

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221) geändert worden ist, in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)

- **WA** – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- **WS** – Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- **GRZ 0,25** – Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
- **GR < 150 m²** – Grundfläche je Baugrundstück, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
- **OK 7,0 m** – Höhe baulicher Anlagen in Metern bezogen auf den Höhenbezugspunkt, als Höchstmaß (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO)
- **II** – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)

- **E** – nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- **D** – nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- **H** – nur Reihenhausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- **V** – Verkehrsberuhigter Bereich
- **F+R** – Öffentlicher Fuß- und Radweg

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Regenrückhaltemulden

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
- 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 Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Anpflanzung von Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; s. Teil B Text Nr. 12.4)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Regenwassercukhaltung -

Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 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 Anwohnenden und der Versorgungsträger (s. Teil B Text Nr. 11.2)
- GFL 1 – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohnenden 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 Anwohnenden der Flurstücke 457 und 458 und der Versorgungsträger (s. Teil B Text Nr. 11.4)
- GFL – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohnenden der Flurstücke 8/46, 8/47, 8/48 und 8/49 und der Versorgungsträger (s. Teil B Text Nr. 11.6)
- L – Leitungsrecht zugunsten der Anwohnenden (s. Teil B Text Nr. 11.5)
- 10,0 – Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN) (s. Teil B Text Nr. 3.4)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- GSt – Gemeinschaftsstellplätze
- St/Ca – Stellplätze und Carports
- A – Abfallbehältersammelplatz zugunsten WA 1 und WA 2 (s. Teil B Text Nr. 9.2)
- 10,0 – Bemaßung von Festsetzungen in Metern

Nachrichtliche Übernahme

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

Darstellungen ohne Normcharakter

- in Aussicht genommene Grundstückteilung
- geplante Aufteilung Parkplatzflächen und Baumstandorte innerhalb der Planstraße und Zufahrtsstraße

Planunterlage

- Flurstücksgrenzen
- 25/22 – Flurstücksnummern
- 15,12 – Vorhandene Geländehöhen in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- vorhandene Bebauung

STRAßENQUERSCHNITTE M 1:100

(Darstellung ohne Normcharakter)

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 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.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht.

1.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO)

2.1 In den Teilgebieten WA 1 bis WA 3 darf die zulässige GRZ durch Balkone, Erker, Vordächer und Terrassenüberdachungen um bis zu 10 % überschritten werden. Darüber hinaus darf die zulässige GRZ durch unmittelbar an das Gebäude anschließende Terrassen um bis zu 30 % überschritten werden.

In 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 ohne 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 Abfallbehältersammelplatz sind den zugehörigen Grundstücksflächen im Verhältnis der Anzahl der Grundstücke / der Grundstücksgrößen zuzurechnen.

2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Staffelgeschosse / Geschosse mit Aufenthaltsräumen 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, § 18 BauNVO)

3.1 Für die Teilgebiete WA 1 und WA 2 sind die Gebäudehöhen auf die festgesetzte Geländehöhe (HBP) von 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 Gebäudehöhen auf die festgesetzte Geländehöhe (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 Geländehöhe von 12,30 m über NHN zu beziehen.

3.4 Als Höhenbezugspunkt (HBP) werden Höhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellt. Es gilt WA 3 immer der nächst gelegene Höhenbezugspunkt (gemessen von der Mitte der straßenseitigen Fassade des zu errichtenden Gebäudes). Liegt der Bezugspunkt zwischen zwei eingetragenen 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 heranzuziehen. Festsetzung Nr. 17 zur Sockelhöhe ist zu beachten. Zur Ermittlung des Bezugspunktes ist folgender Höhenbezugspunkt (HBP) zugrunde zu legen:

a) bei ebenem Gelände der nächstliegende festgesetzte Höhenbezugspunkt,
b) bei ansteigendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Höhenbezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Höhenbezugspunkt und der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite,
c) bei abfallendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Höhenbezugspunkt (HBP), vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Höhenbezugspunkt und der dem Bezugspunkt (BP) zugewandten Gebäudeseite.

Die Doppelhäuser und Reihenhausgruppen sind jeweils profilgleich (d. h. mit der gleichen Oberkante der Erdgeschossfußböden und der gleichen Gebäudeoberkante) herzustellen.

3.6 Eine Überschreitung der Höhe der baulichen Anlagen (OK) für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge etc.) kann ausnahmsweise gem. § 16 Abs. 6 BauNVO 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 Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB und § 23 BauNVO)

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 Endgrundstücke Grundstücksgrößen bis max. 330 m² zulässig.

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

4.7 Im Teilgebiet WA 4 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 oder in den Gemeinde realisierten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

7.1 Im Teilgebiet WA 4 sind im Vorgartenbereich Bereich zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) und der vorderen Straßenbegrenzungslinie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von offenen oder eingehausten Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter unzulässig.

7.2 Im Teilgebiet WA 3 wird der Vorgartenbereich, für die Fläche zwischen der vorderen Straßenbegrenzungslinie und im 3,0 m tiefen Grundstücksbereich (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von offenen oder eingehausten Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter unzulässig.

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

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

7.5 Außerhalb der in 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 überschreiten. Davon ausgenommen sind notwendige Zuwegungen, Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Festsetzung 12.5 zur Versiegelung ist zu beachten.

8. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

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

9. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

9.1 Die Stellplätze für das Teilgebiet WA 2 sind nur in den dafür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig.

9.2 Für die Teilgebiete WA 1 und WA 2 ist das Aufstellen von Abfall- und Wertstoffbehältern zu den Abfuhrtagen nur auf der festgesetzten Fläche für den Abfallbehältersammelplatz 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 GFL1 sowie offene Stellplatzanlagen im Sinne des § 12 BauNVO sind im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mindestens 1,5 cm und einem Fugenanteil von mindestens 10 %) herzustellen.

10.2 In den Teilgebieten WA 3 und WA 4 dürfen die Vorgartenbereiche 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 Vorgartenbereiche 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 zu zuführen. Die Flächen sind als offene Gräben mit Wasserleitungsfunktion entsprechend auszumulden und mit einem Gefälle in Richtung Regenrückhaltemulde dauerhaft herzurichten. Die Flächen sind soweit von Bewuchs freizuhalten, dass der Abfluss des Regenwassers gewährleistet ist.

10.5 Seitlich angrenzend an 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 soweit 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 - Grundstücke zugunsten der Anwohnenden und Versorgungsträger zu belasten und grundbuchlich zu sichern.

11.3 Die mit GFL1 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohnenden der Teilgebiete WA 1 und WA 2 und der Versorgungsträger zu belasten und grundbuchlich zu sichern.

11.4 Die mit GFL2 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohnenden 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 Anwohnenden zu belasten und grundbuchlich zu sichern.

11.6 Die mit GFL bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohnenden der Flurstücke 8/46, 8/47, 8/48 und 8/49 und der Versorgungsträger zu belasten und grundbuchlich zu sichern.

11.7 Geringfügige Abweichungen 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 25b BauGB)

12.1 Die Dachflächen von Hauptanlagen mit Ausnahme von transparenten Belichtungsflächen und untergeordneten Anbauten wie Terrassenüberdachungen und Vordächern sowie technische Aufbauten sind bei der Errichtung von Gebäuden vollständig mit einer durchwurzelbaren Substratschichtecke 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 Substratschichtecke 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 grundstücksseitig (hinter der Hecke) anzuordnen. In den Teilgebieten WA 3 und WA 4 können die Laubgehölze durch eine Zufahrt durchbrochen werden.

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

12.6 Sofern Abfallbehälter nicht in oder direkt an den Gebäuden oder Nebenanlagen integriert werden, sind ihre Abstellflächen an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b) im Anhang) oder durch berankte Einfassungen einzugrünen. Alternativ sind die Abfallbehälter mit einer Metall-, Holz- oder Steinverkleidung zulässig.

12.7 In Straßenraum der Planstraße sind mindestens 13 standortgerechte, mittelkronige Laubbäume (Hochstämme, mindestens Stammumfang 18/20 cm in 1,0 m Höhe) in offenen mindestens 12m² großen Baumscheiben (lichtes Maß zwischen den Rückenstützen) mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 18 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 Kinderspielplatz 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 (Regenrückhaltemulde) 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 und 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 zulässig und grundstücksseitig (hinter der Hecke) anzuordnen.

12.10 Auf der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltemulde) sind Einfriedungen nur in Form von geschnittenen 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 grundstücksseitig (hinter der Hecke) anzuordnen.

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 Auffüllungen bis zu einer Höhenlage von 12,65 m über NHN zulässig.

14. Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 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 auszustatten (Solarmindestfläche). Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung Nr. 12.1 bleibt unberührt.

15.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

16. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES (§ 9 ABS. 1A BAUGB)

16.1 Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft wird die nachfolgend aufgeführte Maßnahme dem Allgemeinen Wohngebiet sowie den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen insgesamt zugeordnet:
Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff beträgt 3.760 m². Der Ausgleich erfolgt als vorgezogene Maßnahme über das Ökokonto in der Gemeinde Nehmten, Gemarkung Bredenbek-Hehmen, Flur 2, Flurstück 1 mit dem AZ: 3104-3/081/0093, Genehmigungsbescheid vom 28.09.2012, im Kreis Plön.

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

17. Fassadenmaterialien

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 Gebäudseite in Anspruch nehmen, an der der Straße zugewandten Fassadenseite können 20 % in Anspruch genommen werden. Putzfassaden sind 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 Putzfassade 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 flach 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 flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 12.2 zu begrünen.

19.3 Die Dächer der Doppelhäuser und Reihenhausgruppen sind jeweils profilgleich (d. h. mit gleicher Höhe der Attikaoberkante) 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 anzuordnen. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung 12.1 und 12.2 bleibt unberührt.

21. Werbeanlagen

21.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbetafel 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. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

23. Ersatz der Bebauungspläne

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle Festsetzungen des folgenden Bebauungsplanes außer Kraft: 19.01.00 Niendorf - Hellkamp

IV. Hinweise

A Städtebauliche Verträge

Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Vorhabenträger abgeschlossen, u. a. über den Anteil des geförderten Wohnungsbaus, 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 Stirnkeder für die Ansichten und Schnitte verwendet werden. In den Grundrissen und Schnitten sind Roh- und Fertigfußbodenhöhen anzugeben und es sind das natürliche und das geplante Gelände sowie die Geländeanschlüsse einzutragen. Für jedes Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen mit Darstellung von Pflasterflächen, befestigten Flächen und Baum- und Strauchpflanzungen.

D Grundstücksentwässerung

Für die Entwässerung privater Grundstücke ist durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck eine Regenabflussspende von 1,2 l/(s*ha) bezogen auf die jeweilige Grundstücksfläche vorgegeben. Bei einem grundstücksbezogenen Regenwasserabfluss von geringer als 0,1l/s darf aus technischen Gründen der Abfluss 0,1 l/s betragen. Darüber hinaus auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten. Der Regenwasserabfluss aus dem gesamten Planungsgebiet ist auf 2,0 l/s zu drosseln.

E Bodenverunreinigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverun