

**Bebauungsplan 19.03.00**  
**– Niendorf / Holzkoppel –**  
**TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)**

**Fassung zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

**Stand: 26.09.2024**

**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 W 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.
- 2.2 Im Teilgebiet WA 2 kann bei der Errichtung von Reihenhausergruppen 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 zugeordneten 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 im 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. 18 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.
- 3.6 Die Doppelhäuser und Reihenhausergruppen sind jeweils profilgleich (d. h. mit der gleichen Oberkante der Erdgeschossfußböden und der gleichen Gebäudeoberkante) herzustellen.
- 3.7 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 Reihenhausergruppen 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 m<sup>2</sup> bis maximal 430 m<sup>2</sup> zulässig.
- 4.5 Im Teilgebiet WA 2 sind Grundstücksgrößen von mindestens 130 m<sup>2</sup> bis maximal 200 m<sup>2</sup> zulässig. Abweichend davon sind bei den Endgrundstücke Grundstücksgrößen bis max. 330 m<sup>2</sup> zulässig.
- 4.6 Im Teilgebiet WA 3 sind Grundstücksgrößen von mindestens 350 m<sup>2</sup> bis maximal 500 m<sup>2</sup> zulässig.
- 4.7 Im Teilgebiet WA 4 sind Grundstücksgrößen von mindestens 530 m<sup>2</sup> bis maximal 660 m<sup>2</sup> 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 der in den Gebäuden 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 m<sup>2</sup> 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 und 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, Schotterrassen 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 Regenrückhalte mulde 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 GFL 1 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 GFL 2 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, 25 a und 25 b 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 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 Reihenhausergruppen 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 Mülltonnenboxen mit einer Metall-, Holz- oder Steinverkleidung zulässig.
- 12.7 Im Straßenraum der Planstraße sind mindestens 13 standortgerechte, mittelkronige Laubbäume (Hochstämme, mindestens Stammumfang 18/20 cm in 1,0 m Höhe) in offenen mindestens 12 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben (lichtes Maß zwischen den Rückenstützen) mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 18 m<sup>3</sup> 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 (Regenrückhaltegrube) 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 geschrittenen standortgerechten Laubgehölzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b) im Anhang) mit Bepflanzung mit mindestens 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 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich erfolgt als vorgezogene Maßnahme über das Ökokonto in der Gemeinde Nehnten, Gemarkung Bredenbek-Pehmen, 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 Gebäudeseite 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 Reihenhaushgruppe 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 (BP-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 Reihenhaushgruppen 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 m<sup>2</sup> 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 Grundlage 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 0,1 l/s darf aus technischen Gründen der Abfluss 0,1 l/s betragen. Darüber hinaus auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten. Der Regenwasserabfluss aus dem gesamten Planungsgebiet ist auf 2,0 l/s zu drosseln.

#### **E Bodenverunreinigungen**

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

#### **F Archäologische Bodenfunde, 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 Bodeneingriffe (Erdarbeiten). Vor Beginn jedweder Baumaßnahmen sind Prospektionsarbeiten zur Auffindung archäologischer Kulturdenkmale durchzuführen. Diese sind auf der Grundlage des DSchG S-H in der Fassung des Gesetzes vom 30. Dezember 2014 zu fordern sowie nach § 14 (Kostenpflicht bei Eingriffen) vom Verursacher zu tragen. Sie sind in ihrer Art sowie Durchführung mit dem Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie abzustimmen und nach § 12 Absatz 2 Nr. 4, 5 und 6 bei diesem zu beantragen. Zuerst sind nichtinvasive Prospektionen zum Schutz des potentiellen archäologischen Kulturgutes anzuwenden.

#### **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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) dazu verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 2 Abs. 3 BBodSchG zu treffen. Bei Baumaßnahmen sind

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens gemäß DIN 19639 zu berücksichtigen.

Ab einer Eingriffsfläche von >3000 m<sup>2</sup> kann nach Artikel 2 § 3 Abs. 5 BBodSchG der vom Bundestag und Bundesrat beschlossenen Mantelverordnung (Inkrafttreten 01.08.2023) eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) durch die zuständige Behörde gefordert werden.

## **H Methangas**

Im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck sind verbreitet 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, Sielschächte) eindringen und dort in Verbindung mit dem Luft-Sauerstoff brennbare oder explosive Gasgemische bilden.

Gemäß der Orientierenden Baugrunderkundung Nr. 2006 137, vom 30.11.2020 sind im Bereich des Bebauungsplanes keine organischen Weichschichten zu erwarten.

Sofern sich künftig im Bereich von geplanten Bauvorhaben Hinweise auf das Vorhandensein von organischen Weichschichten mit Gesamtmächtigkeiten von mehr als 2 m ergeben (z. B. aus Baugrunderkundungen), sollte das Methan-Risiko durch einen Sachverständigen ermittelt und in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde (Kronsforder Allee 2-6, 23560 Lübeck, Tel.: (0451) 115, E-Mail: bodenschutz@luebeck.de) bewertet werden. Kann ein Methan-Risiko nicht ausgeschlossen werden, sind ggf. technische Sicherungsmaßnahmen erforderlich, um ein gesundes Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.

## **I Fäll- und Rodungsarbeiten**

Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.

## **J Schutz von Insekten**

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

- Reduktion der Anzahl der Lampen so weit wie möglich
- Einzelnen Lampen sind in ihrer Leistung so weit wie möglich zu drosseln
- Verkürzung der Beleuchtungsintervalle so weit wie möglich (z. B. durch Zeitschaltungen, Bewegungsmelder)
- Lampen sind möglichst niedrig anzubringen; grundsätzlich sind eine größere Anzahl niedrig angebrachter Leuchten mit energieschwächeren Lampen besser als wenige hoch angebrachte lichtstarke Lampen;
- Lichtabgabe der Leuchten sind auf die zu beleuchtenden Flächen zu richten und zu bündeln (Abschirmung, Vermeidung von Kugelleuchten);
- Leuchten dürfen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden (Verstärkung der Anlockwirkung);
- Verwendung von ausschließlich speziellen insektenfreundlichen Lampen mit geringem Blaulichtanteil und warmweißer Farbtemperatur von max. 3.000 K; alternativ können UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen (z.B. UV-Sperrfolien) verwendet werden;
- Ausschließliche Verwendung von vollständig gekapselten(insektendichten) Beleuchtungskörpern (Vermeidung von Falleneffekten);
- Beleuchtungskörper dürfen maximal eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius erreichen (Verhinderung von Verbrennungen; Verringerung der Anlockwirkung).

## **K Leerrohre für Telekommunikation**

Für die Baugrundstücke wird angeregt, bei der Erstellung der Wohngebäude Leerrohre für eine mögliche Glasfaserinfrastruktur vorzusehen.

**L 110-kV-Leitung**

Der Leitungsschutzbereich der 110-kV-Freileitung soll in einer Breite von 60,0 m, d. h. jeweils 30,0 m von der Leitungssachse (Verbindungsline der Mastmitten) nach beiden Seiten freigehalten werden. Bei Arbeiten im Leitungsschutzbereich der 110-kV-Freileitung, ist der nach DIN VDE 0105-100 vorgeschriebene Mindestabstand (3,0 m bei 110-kV-Freileitungen) bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile einzuhalten. Grundsätzlich müssen jegliche Baumaßnahmen innerhalb des Leitungsschutzbereiches genehmigt werden. Hierzu sind durch den Antragsteller die erforderlichen Unterlagen (Lageplan, sowie die Planungsunterlagen zur Maßnahme; insbesondere Lage-Profilpläne des Bauwerkes) einzureichen.

- Der Abstand der Bäume zur Leitung muss mindestens 2,5 m nach Norm betragen. Um ein Risiko und regelmäßiges zurückschneiden zu vermeiden, wäre es wünschenswert, wenn die Gehölze einen Abstand von 5,0 m haben. Dies sollte bei dem aktuellen Bodenabstand zur Leitung genügend Spielraum geben.
  - Der Abstand der Spielgeräte mit Dach (nicht feuerhemmend) muss mindestens 12,0 m unter Berücksichtigung der 60 Grad-Trassierung zur Leitung betragen. Dieser Abstand sollte für alle Spielgeräte oder Aufbauten gelten.
- Der Schutzbereich ab Leitungssachse zum Spielplatz beträgt 14,4 m.

**Anhang**

**Pflanzlisten**

Pflanzliste (a) Baumpflanzungen

<b>Artenauswahl Baumpflanzungen 2. Ordnung (kleinkronig):</b>	
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Hahndorn	Crataegus x prunifolia
Apfeldorn	Crataegus lavalleyi
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obstbäume (Gärten)	verschiedene Sorten
<b>Pflanzgrößen:</b>	
Hochstämme (HS), mindestens Stammumfang 16/18 cm in 1,0 m Höhe für Bäume auf Privatgrundstücken und Kinderspielplätzen	

Pflanzliste (b) geschnittene Heckenpflanzungen

<b>Artenauswahl geschnittene Heckenpflanzungen:</b>	
Feldahorn	Acer campestre (kein Kugel-Ahorn)
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica

<b>Pflanzgrößen:</b>
Heckenpflanzen, mindestens Str 2xv 80-100 cm.

## Pflanzliste (c) Dachbegrünung

<b>Artenauswahl für sonnenexponierte Dachflächen:</b>	
Quendelblättriges Sandkraut	<i>Arenaria serpyllifolia</i>
Strand-Grasnelke	<i>Armeria maritima</i>
Rundblättrige Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>
Acker-Hornkraut	<i>Cerastium arvense</i>
Fünfmänniges Hornkraut	<i>Cerastium semidecandrum</i>
Wirbeldost	<i>Clinopodium vulgare</i>
Heidenelke	<i>Dianthus deltoides</i>
Gewöhnlicher Reiherschnabel	<i>Erodium cicutarium</i>
Walderdbeere	<i>Fragaria vesca</i>
Kleines Habichtskraut	<i>Hieracium pilosella</i>
Sandmohn	<i>Papaver argemone</i>
Kleine Bibernelle	<i>Pimpinella saxifraga</i>
Silber-Fingerkraut	<i>Potentilla argentea</i>
Kleiner Sauerampfer	<i>Rumex acetosella</i>
Knöllchensteinbrech	<i>Saxifraga granulata</i>
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Gewöhnlicher Thymian	<i>Thymus pulegioides</i>
Berg-Sandglöckchen	<i>Jasione montana</i>
Blutwurz	<i>Potentilla erecta</i>
Frühlings-Hungerblümchen	<i>Draba verna</i>
Echter Ehrenpreis	<i>Veronica officinalis</i>
Gewöhnliches Zittergras	<i>Briza media</i>
Silbergras	<i>Corynephorus canescens</i>
Schafschwingel	<i>Festuca ovina</i>
<b>Saatgutmischung 1</b>	
Kräuteranteil: 75 %, Gräseranteil: 25 %, Ansaatstärke 1,5 g/m <sup>2</sup> + 25 g/m <sup>2</sup> Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung	

<b>Artenauswahl für halbschattige Dachflächen (mit Solarpaneelen):</b>	
Gewöhnliche Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Strand-Grasnelke	<i>Armeria maritima</i>
Rundblättrige Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>
Wirbeldost	<i>Clinopodium vulgare</i>
Heidenelke	<i>Dianthus deltoides</i>
Gewöhnlicher Reiherschnabel	<i>Erodium cicutarium</i>
Walderdbeere	<i>Fragaria vesca</i>
Stinkender Storchschnabel	<i>Geranium robertianum</i>
Wald-Habichtskraut	<i>Hieracium murorum</i>

Gewöhnlicher Dost	Origanum vulgare
Klatschmohn	Papaver rhoeas
Kleine Braunelle	Prunella vulgaris
Kleiner Sauerampfer	Rumex acetosella
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Rote Lichtnelke	Silene dioica
Gewöhnliches Leimkraut	Silene vulgaris
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides
Gewöhnliches Ruchgras	Anthoxanthum odoratum
Waldzwenke	Brachypodium sylvaticum
Gewöhnliches Zittergras	Briza media
Schafschwingel	Festuca ovina
<b>Saatgutmischung 2</b>	
Kräuteranteil: 2/3, Gräseranteil: 1/3, Ansaatstärke 1,5 g/m <sup>2</sup> + 25 g/m <sup>2</sup> Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung	