

Bebauungsplan 22.04.00
Buntekuh / Pinassenweg
TEIL B - Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

2. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

In den Teilgebieten WA 2 bis WA 6 sind Wohnnutzungen erst dann zulässig, wenn in den Teilgebieten WA 7 und WA 8 die überbaubaren Grundstücksflächen in ihrer Längsrichtung komplett dreigeschossig bebaut sind und sämtliche Garagen und Lärmschutzwände errichtet worden sind.

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

Im Teilgebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 75 % überschritten werden.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m überschreiten. Punkt 8.2 ist zu beachten.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Teilgebieten WA 4 bis WA 8 ist je Reihenhaus eine Wohneinheit zulässig.

6. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen (§ 12 BauNVO)

- 6.1 In den Teilgebieten WA 1, WA 7 und WA 8 sind Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. In den übrigen Teilgebieten sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen unzulässig.
- 6.2 In den Teilgebieten WA 1 und WA 3 bis WA 8 sind Stellplätze nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.
- 6.3 In dem Teilgebiet WA 2 sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.
- 6.4 Die im WA 3 notwendigen Fahrradabstellanlagen sind im Erdgeschoss in einem ebenerdig erreichbaren, abschließbaren Raum unterzubringen.

7. Gehrechte

Die mit „G_{Allg}“ bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Geringfügige Abweichungen von der Lage der festgesetzten Gehrechte können ausnahmsweise zugelassen werden.

8. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Sportlärm

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Sportlärm sind bei Neubauten in dem von Überschreitungen betroffenen Bereich bis zu einem Abstand von 27 m zur nördlichen Grenze des Plangeltungsbereichs an den Nord-, Nordwest- und Nordostfassaden vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur schallgedämmte Lüftungen zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel resultieren.

(siehe dazu Nebenzeichnung 2)

8.2 Festsetzung Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109

(1) Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen gesamt bewertete Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis C) aufweisen, die sich gemäß Kap. 7.1 der DIN 4109-1 aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) und einem Korrekturwert für die jeweilige Raumart ($K_{Raumart}$) ergeben.

Für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a der Nebenzeichnung 3 zu entnehmen. Für alle anderen Aufenthaltsräume gelten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß Nebenzeichnung 4.

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliche Räume sind 30 dB als Korrekturwert $K_{Raumart}$ gemäß Kap. 7.1 der DIN 4109 in die Berechnung einzustellen. Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien beträgt der Korrekturwert 25 dB; für Büroräume und ähnliche Räume beträgt der Korrekturwert 35 dB.

Der Nachweis der Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist gemäß Kap. 4.4 der DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis A) zu führen.

- (2) Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis A) von mehr als 45 dB ist der erforderliche hygienische Luftwechsel für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämmung zu berücksichtigen.
- (3) Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
- (4) Ebenerdige Außenwohnbereiche sind in den Teilgebieten WA 7 und WA 8 auf den den Straßen Moisinger Allee, Buntekuhweg und Pinassenweg zugewandten Fassadenseiten nicht zulässig.

Außenwohnbereiche in Obergeschossen sind in den Teilgebieten WA 7 und WA 8 an den straßenzugewandten Fassadenseite nur als geschlossene Außenwohnbereiche zulässig.

Ausnahmsweise können auf den straßenzugewandten Fassadenseiten offene Außenwohnbereiche in den Obergeschossen zugelassen werden, wenn die betreffenden Wohnungen zugleich über ebenerdige Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen.

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

9.1 Erhaltungsgebot

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume und sonstigen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen und sonstigen Gehölzen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist innerhalb von sechs Monaten gleichartiger Ersatz (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

9.2 Straßenbäume

Innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“ sind mindestens 15 standortgerechte, kleinkronige, heimische Laubbäume (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a2) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, in einer offenen mindestens 8 m² großen Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 12 m³ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.3 Begrünung von Stellplatzanlagen

Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind an drei Außenkanten mit mindestens 1 m hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzugrünen.

Bei mehr als 6 Stellplätzen ist die Stellplatzanlage darüber hinaus durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangenen 6 Stellplätzen ein standortgerechter, kleinkroniger, heimischer Laubbaum (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a2) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, in einer offenen mindestens 8 m² großen Baumscheibe mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 12 m³ in einem gleichmäßigen Baumraster auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.4 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen(teile), die nicht von Gebäuden überbaut sind, müssen eine mindestens 0,40 m hohe vegetationsfähige Überdeckung aufweisen. Die Flächen sind, soweit sie nicht als Terrassen oder Wege genutzt werden, zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten.

9.5 Begrünung der Grünflächen

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind auf den zwei privaten Grünflächen insgesamt mindestens 8 standortgerechte, groß- und kleinkronige, heimische Laubbäume (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a1+a2) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der öffentlichen Grünfläche sind mindestens 4 standortgerechte, großkronige, heimische Laubbäume (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a1) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.6 Begrünung der Wohnbaugrundstücke

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind in den Teilgebieten WA 3 bis WA 8 standortgerechte, heimische Laubbäume (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb von sechs Monaten zu ersetzen.

9.7 Hecken als Einfriedung

Zur öffentlichen Verkehrsfläche, zur öffentlichen und privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und zu den festgesetzten Gehrechten sind sämtliche Baugrundstücke sowie die Gemeinbedarfsfläche in Form von geschnittenen Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m einzufrieden (Artenauswahl siehe Pflanzliste (b) im Anhang). Der Pflanzenmittelpunkt der Hecken muss jeweils einen Mindestabstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Zusätzliche offene Zäune dürfen nur grundstücksseitig hinter der Hecke gesetzt werden. Im unmittelbaren Einmündungsbereich und den angrenzenden zwei Metern zum Buntekuhweg darf die Bepflanzung eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

9.8 Eingrünung von Abfallbehältern

Sofern Abfallbehälter nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert werden, sind ihre Standflächen an den Außenkanten mit mindestens 1,00 m hohen Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder durch berankte Holzeinfassungen einzugrünen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Extensive Dachbegrünung

Die Dachflächen von Wohngebäuden, von der Kita sowie von Garagen sind mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

10.2 Wegebeläge

Wegeflächen sowie Stellplätze und Stellplatzanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten etc.) sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen oder mit Pflastersteinen mit drainfähigen Pflasterfugen herzustellen.

10.3 Regenwasserversickerung

Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche ist das auf Terrassen- und Wegeflächen sowie auf untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern.

10.4 Maßnahmen zum Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- (1) Bei Fällung von Baum Nr. 30 gemäß Nebenzeichnung 1: Anbringen von zwei künstlichen, selbstreinigenden Fledermausquartieren an Bäumen im Plangebiet oder im näheren Umfeld (Ein Fledermaus-Großraum-Flachkasten (3FF) und ein Fledermausflachkasten (1FF) oder eine Fledermaus-Großraumhöhle (FGRH) und ein Fledermaus-Spaltenkasten).
- (2) Bei Abriss von Gebäuden im WA 2: Anbringen von zwei künstlichen, selbstreinigenden Fledermausquartieren an den neu fertig gestellten Gebäuden im Plangebiet oder an Gebäuden im näheren Umfeld (Zwei Fledermaus-Universal-Sommerquartiere (1FTH oder 2FTH) oder acht Elemente Fledermaus-Fassadenreihe (2FR) oder acht Fledermaus-Fassadenflachkästen- bzw. Einbausteine).
- (3) Die unter (1) und (2) aufgeführten CEF-Maßnahmen sind vor Beginn von Fäll- und Rodungsmaßnahmen in den Gehölzflächen durchzuführen. Von dem festgesetzten Maßnahmenumfang kann abgewichen werden, wenn der unteren Naturschutzbehörde

nachgewiesen wird, dass die Maßnahmen teilweise oder vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, aber im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet durchgeführt werden.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB)

11.1 Fassadenmaterialien

Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in Verblendmauerwerk im roten bis rotbraunen Farbspektrum, in Holz oder Putz im weißen, beigefarbenen, hellgrauen oder roten Farbspektrum auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien und Farben zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken oder insgesamt nicht mehr als 20% der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen.

11.2 Balkone

Balkone sind bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Balkone sind auf bis zu 50 % der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Der äußere Abstand von Balkonen zur Gebäudekante beträgt mind. 1,50 m.

11.3 Dachgestaltung

Die Dächer der Wohngebäude, der Kita und der Garagen sind als flache oder flachgeneigte Dächer auszuführen und gemäß Punkt 10.1 zu begrünen.

11.4 Sockelhöhe

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Sockelhöhe von mind. 15 cm und max. 30 cm über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche (Gehweg, Straße, Mischverkehrsfläche), gemessen in der der Erschließungsfläche zugewandten Fassadenmitte der Hausvorderseite senkrecht zur Erschließungsfläche, zulässig. Ausnahmsweise kann die Sockelhöhe um 10 cm überschritten werden, wenn durch eine gleichmäßige Geländemodellierung im Vorgartenbereich sichergestellt ist, dass der Höhenunterschied zwischen OKFF und angrenzendem Geländeniveau nicht mehr als 30 cm beträgt. Die Sockelhöhe ist definiert durch die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF).

11.5 Terrassen

Terrassen dürfen max. 15 cm unterhalb der OKFF und max. 15 cm oberhalb des angrenzenden Geländeniveaus liegen.

11.6 Stützmauern

Stützmauern sind im Gartenbereich bis zu einer Höhe von 40 cm über dem angrenzenden Geländeniveau zulässig. Im Vorgartenbereich sind Stützmauern unzulässig.

11.7 Geländemodellierung

Geländemodellierungen zum Angleichen der unterschiedlichen Höhenniveaus zwischen Erschließungs- und Bauflächen sind als Abgrabungen mit einem Gefälle bis zu 3 % bzw. als Aufschüttungen mit einer Steigung von bis zu 3 % zulässig.

11.8 Staffelgeschosse

In den Teilgebieten WA 2 und WA 4 bis WA 8 ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden, bei dem eine Außenwand um mindestens 2,20 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt ist.

In dem Teilgebiet WA 3 ist oberhalb des vierten Vollgeschosses ein Staffelgeschoss zulässig, bei dem mindestens die südöstlichen, südwestlichen und nordwestlichen Außenwände um mindestens 1,75 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt sind. Das Staffelgeschoss darf kein Vollgeschoss i.S.d. Landesbauordnung sein.

11.9 Lärmschutzwände

Lärmschutzwände sind, soweit sie auf dem Erdboden stehen, beidseitig aller 0,50 m mit standortgerechten, mehrjährigen Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste c) dauerhaft zu begrünen.

III. HINWEISE

A Einsichtnahme in die DIN 4109

Die DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau, Teil 1" und die DIN 4109-2 "Schallschutz im Hochbau, Teil 2" (jeweils Ausgabe Januar 2018), auf die in den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 9 Bezug genommen wird, liegen zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

B Bodenmanagement

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind lokale Bodenverunreinigungen bekannt. Für Erd- und Tiefbauarbeiten ist daher ein Bodenmanagement erforderlich. Bodeneingriffe sind durch einen Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten und eine Gefährdung der Schutzgüter auszuschließen; die zuständige untere Bodenschutzbehörde (uBB) ist zu beteiligen.

C Oberbodenverhältnisse

Auf Grund der Nutzungshistorie und der geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen ist als Regelvermutung von gestörten Oberbodenverhältnissen im gesamten B-Plangebiet auszugehen. Der jeweilige Vorhabenträger hat vor der Innutzungnahme von Flächen für die unversiegelten Bereiche ordnungsgemäße Oberbodenverhältnisse entsprechend der geplanten Nutzung sicherzustellen und der unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen.

D Archäologische Verdachtsfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Eingriffen ist die Obere Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie, frühzeitig über den beabsichtigten Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Funde sind gem. § 15 DSchG S-H umgehend zu melden.

E 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.

F Schutz von zu erhaltenden Bäumen

Während der Bauphase ist zu gewährleisten, dass die zu erhaltenden Bäume durch geeignete Maßnahmen (z.B. Stammschutz, Fahrschutz im Wurzelbereich, Einschränkung des Schwenkbereiches von Kränen usw.) vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

G Schutz von Fledermausvorkommen

Abrissarbeiten an Gebäuden dürfen nur in der Zeit zwischen dem 1. Dezember und 28./29. Februar durchgeführt werden. Die rückzubauenden Gebäude, insbesondere die Dachböden, sind dabei im Vorfeld durch ausgewiesenes Fachpersonal zu untersuchen, um eventuelle Quartiersnutzungen von Fledermäusen auszuschließen.

Die Fällung der Winter-Linde (siehe Bebauungsplan Nebenzeichnung 1: Zu beseitigende Bäume, Baum 30) ist nur zulässig im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28./29. Februar. Diese Beschränkung kann entfallen, wenn der Baum vorher durch eine sachverständige

Person (Biologe/in; Fledermausexperte/in) auf das Vorhandensein von Fledermäusen überprüft wird und der Nachweis des Nichtvorhandenseins von Fledermäusen erbracht und der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt wird.

- H Leerrohre für Telekommunikation
Für die Baugrundstücke wird angeregt, bei der Erstellung der Wohngebäude sowie der Kita Leerrohre für eine mögliche Glasinfrastruktur vorzusehen.

Anhang

Pflanzlisten

a1) Artenauswahl Baumpflanzungen 1. Ordnung (großkronig):	
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Vogelkirsche	Prunus avium
Rotbuche	Fagus sylvatica
Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Winterlinde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur

a2) Artenauswahl Baumpflanzungen 2. Ordnung (kleinkronig):	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Hahndorn	Crataegus crus-galli
Elsbeere	Sorbus torminalis
Bruch-Weide	Salix fragilis
Pflanzgröße: Hochstämme (HS)	

b) Artenauswahl geschnittene Heckenpflanzungen:	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hundsrose (Friesenwall)	Rosa canina

c) Artenauswahl Bepflanzung Lärmschutzwände	
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Amerikanische Klettertrompete	Campsis radicans
Efeu	Hedera helix i.S
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Rankhilfe erforderlich:	
Hopfen	Humulus lupulus
Geißblatt	Lonicera caprifolium, Lonicera periclymenum
Waldrebe	Clematis vitalba, Clematis montana, Clematis viticella
Kletterrosen in Sorten	