

# TEXT - TEIL B -

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

### **1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 4 (3) 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1)1 BauGB)

- 2.1 Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die Oberkante, der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.

### **3.0 NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE** (§ 9 (1) 4 BauGB)

- 3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 6 sind außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereiche) Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Geräteschuppen / Gartenlauben ausgeschlossen.
- 3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Geräteschuppen / Gartenlauben nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
- 3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 sind zwischen privater Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Knickschutzstreifen" und Baugrenze jegliche bauliche Nebenanlagen, auch gemäß § 63 (1) LBO verkehrsfreie Anlagen und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen, sowie Stellplätze, Garagen und Carports sowie Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Terrassen und Freisitze, sofern sie mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau ausgeführt werden sowie Einfriedungen.

### **4.0 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 (1) 6 BauGB)

- 4.1 In Einzelhäusern (Wohngebäuden) sind max. zwei Wohneinheiten zulässig, in Doppelhäusern (Wohngebäuden) ist maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig. Dies gilt nicht für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4.

### **5.0 GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 (1) 15 BauGB)

- 5.1 Die öffentliche Grünfläche ist durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern. Die Verwendung giftiger Pflanzen ist unzulässig.
- 5.2 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Knickschutzstreifen" sind als naturnahe Gras- und Krautflur oder Hochstaudenflur anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Knickschutzstreifen sind Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie sämtliche Versiegelungen unzulässig. Ausnahmsweise sind die unvermeidbaren Bodenaustauschmaßnahmen im Bereich der Kontaminationen sowie die Entnahme der randlichen Kantensteine zulässig, welche bis etwa 3,0 m an den Knickbestand heranreichen. Dabei ist der Erhalt der Knickbäume durch fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.

### **6.0 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten.
- 6.2 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.
- 6.3 Unbelastetes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

- 6.4 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleiben. Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch heimische, knicktypische Arten zu schließen.
- 6.5 Zäunungen im Knick sind unzulässig.
- 6.6 Für die zu erhaltende Linden-Allee sind die bei Abgang Ersatzpflanzungen so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau der Allee erhalten bleiben
- 6.7 Als Ausgleichsmaßnahme sind insgesamt 10 Stück handelsübliche Fledermauskunsthöhlen (verschiedener Bauart) an den angrenzenden Knick-Überhängen anzubringen.
- 6.8 Die Eingriffe des B-Plans Nr. 285 verursachen einen Ausgleichsbedarf von 5 m Knickersatz. Der Knickersatz wird durch Anpflanzung einer Gehölzgruppe auf 50 qm Fläche planextern erbracht (Flurstück 10/2 tlw., Flur 23 der Gemarkung Garstedt). Diese Teilfläche wird dem B-Plan Nr. 285 zugeordnet.

## **7.0 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25a+b BauGB)**

- 7.1 Im Kronenbereich - einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens - der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Versiegelungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen unzulässig. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 nur im Bereich von vorhandenen Erschließungsanlagen zulässig.
- 7.2 Für die mit Anpflanzungs- oder Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.
- 7.3 Für die an die öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen angrenzenden Einfriedungen sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen, in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig.
- 7.4 Auf den Grundstücken ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (auch hochstämmiger Obstbaum) zu pflanzen. Die örtlich festgesetzten Baumstandorte und auf dem Grundstück vorhandene Bäume können hierauf angerechnet werden.
- 7.5 Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte Laubbaumarten zu verwenden. Im Straßenraum sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die Standorte können zur Anlage von notwendigen Zufahrten / Zugängen örtlich um bis zu 5 m variiert werden. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden (Arten: siehe Erläuterungsbericht zum Grünplanerischer Fachbeitrag):

### a) Knicks

Baumarten: Heister, 2x verpflanzt, 125/150 cm

Straucharten: Sträucher, 2x verpflanzt, 60/100 cm

### b) Einzelbäume im Straßenraum:

Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang.

### c) Einzelbäume auf privaten Grundstücken:

Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang.

### d) Gehölzgruppe auf der planexternen Ausgleichsfläche:

Heister, 3x verpflanzt, mit Ballen, 200-250 cm.

- 7.6 Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. sind in voller Höhe dauerhaft einzugrünen, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind.

## **8.0 ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG ZU TREFFENDE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

- 8.1 In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind die Wohn- und Schlafräume sowie die den Gebäuden zugeordneten Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.  
Soweit dies nicht möglich ist, sollte der erforderliche Schallschutz der Wohn- und Schlafräume und der Außenbereiche in den betroffenen Gebäuden durch passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 sichergestellt werden. Zusätzlich sind für den Schutz von Schlafräumen und Kinderzimmern zur ausreichenden Belüftung schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu berücksichtigen.

Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die konkret geplanten Gebäude festzulegen.

## **9.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)**

### **9.1 Fassadengestaltung**

Die Fassaden der Hauptgebäude sind in Sichtmauerwerke, Putz oder Holz auszuführen. Teilflächen von bis zu 40% der Gesamtfassade sind aus anderen Materialien zulässig.

### **9.2 Dachgestaltung**

Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung sind zulässig für Erker, Vorbauten, Wintergärten und für Dachaufbauten. Die Dächer sind mit roten, braunen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Materialien einzudecken. Solaranlagen sind zulässig.

### **Sockelhöhe**

- 9.3 Ein Sockel ist bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen der Fahrbahnoberkante und der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Bezugspunkt mit + 0,00m ist die Fahrbahnoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.

## **10.0 FESTSETZUNGEN BIS ZUM EINTRITT BESTIMMTER UMSTÄNDE**

(§ 9 (2) 2 BauGB i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB)

- 10.1 Die bauliche Nutzung der Flächen mit der Kennzeichnung „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ ist nur zulässig, wenn die folgenden Maßnahmen erfüllt und der Nachweis der folgenden Anforderungen erbracht ist:
- a) Der Boden der Fläche „T“ ist auszuheben. Die verbleibenden Bodenbereiche (Wände und Sohle) dürfen eine Konzentration an Kohlenwasserstoffverbindungen (Kettenlänge C10 - C22) von 300 mg/kg nicht überschreiten. Der noch vorhandene Unterflurtank ist auszubauen.
  - b) Die obere Bodenschicht ist innerhalb der Fläche „1“ im Bereich der Auffüllung bis zur Oberkante des gewachsenen Bodens auszuheben.
  - c) Die obere Bodenschicht ist innerhalb der Fläche „2“ im Bereich der Auffüllung bis zur Oberkante des gewachsenen ehemaligen Oberbodens auszuheben.
  - d) Der Boden auf Freiflächen außerhalb von Baukörpern und befestigten Flächen ist in den allgemeinen Wohngebieten mit einer mindesten 0,5 m mächtigen Schicht unbelasteten, vegetationsfähigen, nicht bindigen Mutterboden abzudecken.
  - e) Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) sind die oberen aufgefüllten Bodenschichten bis zum gewachsenen Boden / ehemaligen Oberboden vollständig zu entfernen und die Bereiche mit einer mindesten 0,5 m mächtigen Schicht unbelasteten Boden abzudecken.
- 10.2 Die Versickerung und Verrieselung von Oberflächenwasser von privaten Stellplatzflächen und sonstigen befahrbaren privaten Freiflächen sowie von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser ist in den Bereichen des Plangebietes, mit der Kennzeichnung "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind", nicht zulässig. Hiervon kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn im Vorfeld durch Bodenuntersuchungen gutachterlich festgestellt wird, dass im Bereich der geplanten Versickerung keine Schadstoffe in mobilisierbarer und auslaugbarer Form vorliegen, die zu einer Grundwasserverunreinigung führen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BauGB)**

Die Beseitigung von Gehölzen sowie jeglicher vegetationsbedeckter Flächen im Baufeld hat nicht in der Zeit vom 15. März bis zum 30. September zu erfolgen. (§ 27 (a) LNatSchG)

Der Abriss des alten Betriebshofgebäudes hat ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 14. März zu erfolgen. (§ 44 (1) BNatSchG)