

**Anlage 8:** zur Vorlage Nr.: B 12 / 0271 des Stuv/ StV am 16.08.2012/ 18.09.2012

**Betreff:** B-Plan 236 "Müllerstraße-Ost"

**Hier:** Textliche Festsetzungen des B-Planes 236, Stand: 01.08.2012

## **TEXT - TEIL B -**

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

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

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 4 (3) 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)

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

2.1 Der Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Mittelachse der neu anzulegenden Planstraße mit dem Schnittpunkt mittig des jeweils endgültigen Grundstückszuschnittes. Für Hausgruppen gelten die südlichen Stirnseiten. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Zur Installation von Solaranlagen darf die in der Planzeichnung angegebene Höhe baulicher Anlagen um maximal 0,5m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

2.3 Für das Baugebiet 1, in dem Hausgruppen zulässig sind, kann für Einzelgrundstücke der Mittelhäuser von der

im Plan festgesetzten GRZ ausnahmsweise bis zu einem Wert von 0,65 abgewichen werden, wenn – bezogen auf das gesamte Grundstück der Hausgruppenzeile – die zulässige Ausnutzung eingehalten wird. (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 und 20 der BauNVO)

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

3.1 Im Baugebiet 1 sind Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

3.2 In den Baugebieten 2, 3 und 4 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur auf den vorderen Grundstücksteilen

(Begrenzt durch die hintere Gebäudekante) zulässig. (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

3.3 In den privaten Grünflächen sind jegliche bauliche Nebenanlagen, auch gemäß § 63 (1) LBO verfahrensfreie Anlagen und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen, sowie Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. (§ 14 (1) BauNVO)

3.4 In dem Baugebiet 1 sind untergeordnete Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche nur bis zu einer Größe von 20 cbm zulässig. (§ 14 (1) BauNVO)

#### **4.0 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)**

4.1 Die öffentliche Grünfläche ist durch Baum- und Strauchpflanzungen einzufassen. (§ 9 (1) 25 a)

4.2 In den privaten Grünflächen sind das Relief und der Boden zu erhalten.

4.3 Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann hiervon abgesehen werden, wenn auf dem betreffenden Dach Solarkollektoren verwendet werden. (§ 9 (1) 25 a)

4.4 Für die mit Anpflanzungs- oder Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste vorzunehmen. (§ 9 (1) 25 a)

4.5 Auf den Grundstücken der Baugebiete 2, 3 und 4 ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (auch hochstämmiger Obstbaum) gem. Pflanzliste zu pflanzen. (§ 9 (1) 25 a)

4.6 Innerhalb der Planstraße und der öffentlichen Parkplätze sind insgesamt 15 Straßenbäume gem. Pflanzliste zu pflanzen. (§ 9 (1) 25 a)

4.7 Die gemeinschaftliche Stellplatzfläche ist zu der öffentlichen und privaten Grünfläche durch eine Hecke gem. Pflanzliste einzufassen. (§ 9 (1) 25 a)

4.8 Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte Laubbaumarten gem. Pflanzliste zu verwenden. Für die Bäume 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. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig. (§ 9 (1) 25 a)

## **5.0 SCHUTZMASSNAHMEN FÜR BODEN- UND WASSERHAUSHALT (§ 9 (1) 14 BauGB)**

5.1 Nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)

5.2 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen. (§ 9 (1) 14 BauGB)

5.3 Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und allen privaten, befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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

6.1 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten durchzuführen. Vorhandene Lücken sind durch heimische, knicktypische Arten zu schließen. (§ 9 (1) 25 a+b)

6.2 Die Eingriffe des B-Plans Nr. 236 verursachen einen Ausgleichsbedarf von 5425 qm. Den Eingriffen des B-Plans 236 werden Ausgleichsmaßnahmen mit einer Flächengröße von 5425 qm auf einer Teilfläche der Ökokontofläche „Erweiterungsfläche Nr. 37 Wittmoor“ Flurstücke 9/3 und 9/2 Flur 13 der Gemarkung Glashütte und Flurstücke 29 und 87, Flur 10 der Gemarkung Glashütte der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein zugeordnet. (§ 9 (1) 20)

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

7.1 In den Baugebieten darf die Sockelhöhe 0,5 m bezogen auf die angrenzende Höhe der Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. (§ 18 (1) BauNVO)

7.2 Die Fassaden der Hauptgebäude sind in Sichtmauerwerke, Putz oder Holz auszuführen.

7.3 Die Dächer sind mit roten, braunen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Materialien

Stand 01.08.2012

inzudecken. Glänzende, engobierte Dachziegel sind unzulässig. Solaranlagen sind zulässig.

7.4 Für die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Einfriedungen sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzliste, in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig. Im Bereich der privaten Grünflächen sind nur Hecken und Zäune mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

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

Hinweis

Aus Artenschutzgründen sind folgende Fristen zu berücksichtigen: Unvermeidbare Gehölzfällungen und Knickdurchbrüche sind in der Zeit zwischen dem 1. November und dem 14. März vorzunehmen.