

**Anlage 4:** zur Vorlage Nr.: B 13/0939 des Stuv am 07.11.2013

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 146 West, 5. Änderung

**Hier:** Textliche Festsetzungen

**Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

- 1.1. In den Baugebieten 2, 3, und 4 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§1 (6) BauNVO)
- 1.2. In den Baugebieten 1, 5 und 6 sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen (Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4. und 5.)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

- 2.1. Für die Baugebiete 3 und 4, in denen Hausgruppen zulässig sind, kann für Einzelgrundstücke der Mittelhäuser von der im Plan festgesetzten GRZ ausnahmsweise abgewichen werden, wenn - bezogen auf das gesamte Grundstück der Hausgruppenzeile - die zulässige Ausnutzung eingehalten wird. (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 und 20 der BauNVO)
- 2.2. Für die Baugebiete 3 und 4, in denen Hausgruppen zulässig sind, ist je Gebäudeeinheit maximal eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB.)
- 2.3. Für das Baugebiet 2, in dem nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, ist je Gebäudeeinheit maximal eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB.)
- 2.4. Für die Baugebiete ist der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Traufhöhe und Firsthöhe) die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche. (§ 18 (1) BauNVO)
- 2.5. Zur Installation von Solaranlagen darf die in der Planzeichnung angegebene maximale Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise um maximal 0,5 m überschritten werden. (§ 18 (2) BauNVO)

**3. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)**

- 3.1. In den Baugebieten 3, 4 und 5 sind untergeordnete Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche nur bis zu einer Größe von 18 cbm zulässig. (§ 14 (1) BauNVO)
- 3.2. In den Baugebieten 3 und 4 sind Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. (§ 12 (6) BauNVO)
- 3.3. Im Baugebiet 5 sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie des Glashütter Damms aus Baumschutzgründen unzulässig. Terrassen können am Gebäude im Einzelfall zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine Schädigung der festgesetzten Baumstandorte nicht zu erwarten ist. (§ 12 (6) BauNVO)
- 3.4. Die für das Baugebiet 5 erforderlichen Stellplätze sind nur in der dafür festgesetzten Tiefgarage zulässig. (§ 12 (6) BauNVO)
- 3.5. Im Wurzelbereich (=Kronenbereich zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten) der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind jegliche baulichen Anlagen, auch gem. § 63 (1) LBO verfahrensfreie Anlagen, nicht zulässig. (§ 14 (1) BauNVO)

- 4. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 (1) 14 und 20 BauGB)**
- 4.1. Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten, befestigten Flächen, von dem kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- 4.2. Das auf den privaten Verkehrsflächen (Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen etc.) anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück über einen gewachsenen Oberboden zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB).
- 4.3. Die nicht überdachten Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen – wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung – sind unzulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- 4.4. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mindestens 0,5 m Tiefe auf allen nicht bebauten Flächen wiederherzustellen. (§ 9 (1) 14 BauGB)
- 5. Anpflanzen sowie Bindungen zur Erhaltung von Pflanzen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a+b BauGB)**
- 5.1. Für die in der Planzeichnung als anzupflanzen festgesetzten Bäume sind standortgerechte, mittelkronige Laubbäume (vgl. Pflanzliste) zu verwenden. (§ 9 (1) 25 a BauGB)
- 5.2. Für die anzupflanzenden Bäume sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mind. 2,0 m und einer Tiefe von mind. 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 BauGB)
- 5.3. Von den in der Planzeichnung festgesetzten neuen Baumstandorten sind Veränderungen des Standortes bis zu 5,0 m ausnahmsweise zulässig, wenn die Verschiebung aufgrund erforderlicher Zuwegungen notwendig wird. (§ 9 (1) 25 BauGB)
- 5.4. Die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an der selben Stelle gem. Pflanzliste zu leisten. (§ 9 (1) 25 a u. b BauGB)
- 5.5. Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann von der Begrünung der Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports abgesehen werden, wenn diese zur Errichtung von Fotovoltaik-Anlagen in Anspruch genommen werden. (§ 9 (1) 25 a BauGB)
- 5.6. Entlang der westlichen Grenze des Baugebietes 3 ist auf den privaten Grundstücken eine Hecke aus Laubgehölzen (vgl. Pflanzliste) mit 100-150 cm Höhe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) 25 a BauGB)
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
- 6.1. Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Im Wurzelbereich (=Kronenbereich zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten) der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen unzulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- 6.2. Im Baugebiet 2 ist je Grundstück nur eine Zufahrt über die als Straßenbegleitgrün festgesetzte Fläche zulässig. Die Breite der Zufahrt darf 3,0 m nicht überschreiten. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- 6.3. Die Eingriffe des B-Planes 146, 5. Änderung verursachen einen externen Ausgleichsbedarf von 1.290 m<sup>2</sup>. Für die neuen Verkehrsflächen werden davon 362 m<sup>2</sup> und für die neuen Bauflächen 767 m<sup>2</sup> beansprucht. Den Eingriffen des B-Plans 146 West, 5. Änderung werden Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche von Flurstück 2/10, Flur 23 Gemarkung Garstedt zugeordnet. (§ 9 (1) 20 BauGB)

## **Gestaltungsvorschriften gem. § 92 LBO (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 14 LBO)**

1. Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind ausschließlich als Laubgehölzhecken, in die Drahtzäune integriert sein können, zu gestalten (gem. Pflanzliste).
2. Die zum Verkehrsberuhigten Bereich orientierten Grundstückseinfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten
3. Die Einfriedigungen des Baufeldes 5 dürfen zum Glashütter Damm eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt und der Einmündung des Glashütter Damms sind somit die notwendigen Sichtbereiche freizuhalten.
4. Tiefgaragenzufahrten sind mit berankten Pergolen zu überspannen. Sichtbare Außenwände sind mit Schling- und/oder Kletterpflanzen (gem. Pflanzliste) dauerhaft zu begrünen.
5. In allen Baugebieten sind freistehend Müllboxen, Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter usw. in voller Höhe dauerhaft durch Laubgehölzhecken gem. Pflanzliste einzugrünen.
6. Entlang der nördlichen Grenze der öffentlichen Grünfläche nördlich der neuen Sackgasse ist ein Sichtschutzzaun zur Abgrenzung der Sackgasse zu den privaten Grundstücken mit einer Höhe von 1,5 m zu errichten.