

Teil B - textliche Festsetzungen – B 281

Stand: 04.09.2018

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BuGB)

- 1.1. In den Reinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO)
- 1.2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO)

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

- 2.1. Zur Fläche des Baugrundstücks i.S. von § 19 Abs.3 BauNVO dürfen die von der Bebauung freizuhaltenen privaten Grünflächen mit angerechnet werden. (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
- 2.2. In allen Baugebieten ist je Einzelhaus maximal eine Wohneinheit zulässig, je Doppelhaushälfte ist ebenso maximal eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB).
- 2.3. Referenzpunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Traufhöhe und Firsthöhe) ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt. (§ 18 (1) BauNVO) (§ 9 (1)1 BauGB)
- 2.4. Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht aber innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen.

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

- 3.1. Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen sind jegliche baulichen Anlagen – auch gem. § 63 (1) LBO verfahrensfreie Anlagen – sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen nicht zulässig. Auch unterirdische bauliche Anlagen wie z.B. Regenwasserzisternen sind unzulässig. (§ 14 (1) BauNVO)
- 3.2. Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann von der Begrünung der Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports abgesehen werden, wenn diese zu einem Anteil von mindestens 2/3 zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen bzw. Sonnenkollektoren in Anspruch genommen werden. Carports und Garagen sind durch Kletter- und Schlingpflanzen dauerhaft zu begrünen.

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. Für die östliche Baureihe der Baugebiete 3 und 4 und die Versiegelungen der gemeinschaftlichen Zufahrt kann von einer Versickerung abgesehen werden, hierfür erfolgt eine Einleitung in die Beek hinter der Twiete über das vorgesehene Leitungsrecht. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- 4.2. 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)

Anlage 3: zur Vorlage Nr. B 18/0394 des Stuv am 20.09.2018

Hier: Textliche Festsetzungen

- 4.3. 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)
- 4.4. In den Baugebieten 3 und 4 wird die Errichtung von Kellergeschossen ausgeschlossen
- 4.5. In den Baugebieten 3 und 4 ist eine flächige Aufschüttung zur Geländeanhebung unzulässig. Ebenfalls unzulässig ist der flächige Austausch des Bodens.

5. Anpflanzen sowie Bindungen zur Erhaltung von Pflanzen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a+b BauGB)

- 5.1. Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann von der Begrünung der Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports abgesehen werden, wenn diese zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen in Anspruch genommen werden.
- 5.2. Für die in der Planzeichnung als anzupflanzen festgesetzten Bäume sind standortgerechte Laubbäume (vgl. Pflanzliste) zu verwenden. (§ 9 (1) 25 a BauGB)
- 5.3. Die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze und Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle gem. Pflanzliste zu leisten, bei Knicks ist der Charakter und Aufbau des Knicks zu erhalten (§ 9 (1) 25 a u. b BauGB) zu erhalten.
- 5.4. Zu erhaltende Gehölze sind bei Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gem. DIN 18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- 5.5. Die öffentlichen Knickschutzstreifen sowie die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind dauerhaft von den Privatgrundstücken abzugrenzen.
- 5.6. Auf den Grundstücken ist in allen Baugebieten je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen (gemäß Pflanzliste).
Diese Festsetzung gilt nicht für die Grundstücke, die über einen Anteil privater Grünflächen zum Knickschutz verfügen.
- 5.7. 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.
- 5.8. Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sowie Trafostationen sind in voller Höhe mit Heckenpflanzen gem. Pflanzliste dauerhaft einzugrünen.

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

- 6.1. Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen sind jegliche baulichen Anlagen – auch gem. § 63 (1) LBO verfahrensfreie Anlagen – sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen nicht zulässig (§ 14 (1) BauNVO). Auch unterirdische bauliche Anlagen wie z.B. Regenwasserzisternen sind unzulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- 6.2. Auf den beiden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche Nr. 1 und Nr. 2) ist eine lineare Anpflanzung mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste in Nord-Süd-Richtung und eine beidseitige breite Saumzone durch Ansaat mit Biotoprasen (standortangepasstes Regio-Saatgut mit 30% Kräuteranteil) als Ersatzbiotop für die Dorngrasmücke und als Ausgleich für die

Bodenversiegelung herzustellen. Durch eine Mahd im Abstand von 3 Jahren zur Begrenzung der Gehölzentwicklung ist die Saumzone extensiv zu unterhalten. Die Flächen sind dabei frühestens im August zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Die lineare Gehölzanpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Laubgehölze gem. Pflanzliste zu ersetzen.

- 6.3. Die Eingriffe des B-Planes 281 verursachen einen Ausgleichsbedarf von 1.635 m². Zugeordnet werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Entwicklungsziel: Gehölzstreifen mit breiter Saumzone für Dorngrasmücke) in einer Gesamtgröße von ca. 2.430 m². Für die Bauflächen des Baugebietes WR 3 wird die Maßnahmenfläche Nr. 1 in einer Größenordnung von ca. 1.165 m² beansprucht. Für die neuen Bauflächen des Baugebietes WR 4 wird die Maßnahmenfläche Nr. 2 in einer Größenordnung von ca. 1.265 m² beansprucht. Den Eingriffen des B-Plans 281 werden demzufolge Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches auf den Flurstücken 31/2 und 25/34, jeweils teilweise, beide Flur 7, Gemarkung Glashütte zugeordnet. (§ 9 (1) 20 BauGB).
- 6.4. Dem Baugebiet WR3 ist die Maßnahmenfläche 1 zugeordnet, Dem Baugebiet WR4 ist die Maßnahmenfläche 2 zugeordnet. Mit Herstellung der jeweils festgesetzten privaten Erschließung sind die jeweils festgesetzten Maßnahmen in einem Zuge Komplett umzusetzen.

Gestaltungsvorschriften gem. § 84 LBO (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 14 LBO)

1. In den Baugebieten 3 und 4 sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Pult- und Flachdächer sowie Staffelgeschosse sind ausgeschlossen.