

## **I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

### **1. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 Abs. 6 u. 18 Abs. 1 BauNVO)**

Gebäudehöhe ist in Teil A - Planzeichnung festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet gilt als Gebäudehöhe der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks genutzten öffentlichen Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt des Daches. Gemessen wird mittig vor dem Baugrundstück und in Fahrbahnmitte. Dachaufbauten wie Schornsteine, Antennen oder Solaranlagen bleiben unberücksichtigt.

### **2. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Allgemeinem Wohngebiet sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

### **3. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 Abs. 1 BauGB)**

Im Plangebiet sind Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in den in Teil A - Planzeichnung gekennzeichneten Wurzelschutzbereichen (= Baumkrone zuzüglich 1,5 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume. Die Einschränkung gilt nicht für lichtdurchlässige Einfriedungen mit Punktfundamenten.

### **4. Festsetzung zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)**

#### **4.1**

Ebenerdige, nicht überdachte private Stellplätze und Erschließungsflächen sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

#### **4.2**

Das anfallende Regenwasser der privaten Baugrundstücke ist über Leitungen in den neuanzulegenden Rückhalteraum einzuleiten.

### **5. Immissionsschutz**

In den Allgemeinen Wohn- und Mischgebieten wird ein Bauschalldämm-Maß von mindestens 30 dB für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.

Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die zugrundeliegenden Normen DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“. Diese liegen im Amt Breitenburg, Osterholz, 25524 Breitenburg aus.

## **II. Festsetzungen zur Grünordnung**

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

#### **6.1 Maßnahmenfläche**

Für die als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten, extensiven Grünlandflächen werden die Entwicklungsziele wie folgt festgesetzt:

- mit Ausnahme der Regenrückhalteräume keine Bodenmodulation und Veränderung der Höhenstruktur innerhalb der Maßnahmenfläche,
- Mutterboden nicht stärker als 10 cm auf Flächen, die durch die Baumaßnahmen betroffen sind, und Heu-Blumeneinsaat mit örtlich vorhandenem Mahdgut,
- Pflanzung von standorttypischen Sträuchern und Anlage einer Obstbaumstreuläche,
- Mahd der extensiv genutzten Flächen nicht häufiger als einmal im Jahr oder extensive Pflege der Fläche durch episodische Beweidung,
- Kompostierung des Mahdguts,
- Die gesamte Fläche ist vor unbefugtem Betreten in geeigneter Weise einzuzäunen.

Regenrückhalteräume und Leitungen zur Ableitung des Regenwassers sind in der Maßnahmenfläche zulässig.

#### **6.2 Umsetzung und Abgang**

Die im B-Plan festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb der ersten Pflanzperiode nach der Aufnahme der Nutzung eines Bauvorhabens auf dem Baugrundstück herzurichten.

Bei Abgang einer durch diesen Bebauungsplan geschützten Bepflanzung, ist diese innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abgang zu ersetzen

#### **6.3 Artenschutz - Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für Außenleuchten sind ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (<3.000 Kelvin) und einer maximalen Oberflächentemperatur von 60°C zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten, die Beleuchtung der angrenzenden Knicks und der östlich angrenzenden Grünlandflächen ist zu vermeiden.

Beleuchtete Werbeanlagen sind innerhalb des Nachtzeitraums (22:00 - 06:00 Uhr) unzulässig.

#### **6.4 Artenschutz - Fledermausquartiere**

Innerhalb der Maßnahmenfläche sind an Großbäumen mind. 3 Ganzjahresquartiere (Fledermäuse) zu montieren und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich ist in Nähe zu den Fledermauskästen mind. ein Meisenkasten anzubringen.

### **7. Erhaltungsgebote von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist der Baumbestand dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen durch die Pflanzung von mindestens 1 Hochstamm-Laubbaum mit Stammumfang mindestens 14-16 cm auf gleichem Grundstück oder ausnahmsweise innerhalb des Plangeltungsbereiches.

## **8. Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

### **8.1 Hausbaum**

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstückfläche mindestens ein kleinkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen.

Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Die Pflanzungen gem. Festsetzung 8.2 Stellplatzanlagen: Bäume können angerechnet werden.

#### *Artenvorschläge Großkronige Bäume:*

Linde (Tilia in Sorten)  
Spitzahorn (Acer platanoides)  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Stieleiche (Quercus robur)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Walnuß (Juglans regia)  
Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)

#### *Artenvorschläge Kleinkronige Bäume:*

Feldahorn (Acer campestre)  
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)  
Weißdorn / Rotdorn (Crataegus in Sorten)  
Vogelkirsche (Prunus avium)  
Schwarzerle (Alnus glutinosa)  
Obstbaum – Hochstämme

### **8.2 Stellplatzanlagen: Bäume**

Nichtüberdachte, private PKW-Stellplätze außerhalb von Garagengebäuden sind mit einem heimischen, großkronigen Laubbaum je angefangene 4 Stellplätze zu begrünen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 14 cm betragen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm freizuhalten. Die Bäume sind gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

#### *Artenvorschläge Großkronige Bäume:*

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Stieleiche (Quercus robur)  
Waldkiefer (Pinus sylvestris)

### 8.3 Stellplatzanlagen: Hecken

Nichtüberdachte, private PKW-Stellplätze außerhalb von Garagengebäuden sind ab 4 Stellplätzen mit standortgerechte Laubhecken auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen einzugrünen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten.

Im Bereich von Sichtfeldern (Ein- und Ausfahrten) und ggf. auf Strecken mit Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der Festsetzung abgewichen werden.

#### *Artenvorschläge Großkronige Bäume:*

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Holzapfel (*Malus sylvestris*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Gemeine Holzbirne (*Pyrus communis*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Schneeball (*Viburnum opulus*)

### 8.4 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25. BauGB) / Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind die Dächer von Carports, Garagen und Nebengebäuden mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zur versehen und extensiv zu begrünen. Intensivbegrünte Dachflächen sind ebenfalls zulässig.

Von einer Dachbegründung darf abgesehen werden, wenn die Dachflächen zu mind. 80 % mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie versehen werden.

#### *Hinweis:*

Folgendes gilt es u.a. zu verhindern: Substrate, die einen Nährstoffüberschuss enthalten, geben diesen über das vom Dach laufende Niederschlagswasser ab. Sofern keine „Nährstoffrückhaltung- und/ oder Abbauleistung“ in den Niederschlagsrücksystemen erfolgt/vorgesehen wird, ist mit dem so an Nährstoffen angereicherten Niederschlagswasser eine Überdüngung der nachfolgenden Gewässer unvermeidlich.

## **II. Festsetzungen gemäß (§ 84 Abs. 1 LBO und § 86 LBO 2022)**

### **9. Unversiegelter Grundstücksanteil**

Die Grundstücksflächen (im WA mind. 55% im MI mind. 40 %) sind, soweit diese nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Vegetationsschicht (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.). anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten, Steinbeete sowie Durchwurzelungsschutzfolien oder ein Geotextil sind unzulässig.

### **10. Einfriedungen**

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind auf den Privatgrundstücken folgende Einfriedungen zulässig:

- Laubgehölzhecken min. 0,50 m entfernt von der Grundstücksgrenze in einer Höhe von mind. 1,00 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen. Grundstücksseitig sind lichtdurchlässige Zäune (nur) zwischen Hecke und Haus zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.
- Zudem sind anstatt der Hecken auch bepflanzte (Friesen-)Wälle mit einer Maximalhöhe von 1 m für den Wall zuzüglich max. 0,50 m für die Bepflanzung zulässig oder
- eine dichte Berankung von mind. 1,00 m hohen lichtdurchlässigen Zäunen mit mindestens 1 Kletter- oder Schlingpflanze pro laufendem Meter auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen.

Die jeweiligen Höhen werden gemessen ab der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück (in Grundstücks- und Fahrbahnmitte).

In den Sichtdreiecken von öffentlichen Straßen und von Grundstücksein- und -ausfahrten, darf von den Festsetzungen abgewichen werden.

Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

*Hinweise:* Kirschlorbeersträucher, Thuja und Scheinzypressen sind nicht heimisch.

Artenvorschläge:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

### **11. Müllbehälter**

Von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe entweder durch Hecken einzugrünen, mit berankten Pergolen zu überspannen oder mit begrünten Zäunen zu umgeben.

## 12. Stellplätze

Die Ermittlung der Zahl der notwendigen privaten Stellplätze erfolgt anhand der folgenden Liste. Bei Bauvorhaben, die mit dieser Liste nicht erfasst werden, sind die herzustellenden Stellplätze naheliegender Nutzungsarten als Referenz anzuwenden. Bei baulichen oder sonstigen Anlagen mit unterschiedlichen Nutzungen, ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln.

Nutzungsart	Zahl der PKW-Stellplätze	Zahl der Fahrradstellplätze
Wohngebäude bis 2 Wohneinheiten je Hauseinheit	Mind. 2 je Wohneinheit	--
Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten je Hauseinheit	Mind. 2 je Wohneinheit	Mind. 2 barrierefrei erreichbare und überdachte Stellplätze je Wohneinheit
Büro- und Verwaltungsflächen, Gewerbebetriebe	Mind. 1,5 je 2 Beschäftigte	Mind. 1 barrierefrei erreichbarer Stellplatz je 1 Beschäftigten
Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Bsp. Kanzleien, Praxen etc.)	1 je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mind. 3	1 barrierefrei erreichbarer Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mind. 3
Läden	1 je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, jedoch mind. 2 je Laden	1 barrierefrei erreichbarer Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, jedoch mind. 2 je Laden
Gaststätten, Vereinsheim e, Clubhäuser o.ä.	1 je 10 BesucherInnen (anzusetzen ist die in der Versammlungsstätte höchst zulässige Besucherzahl) und 1 je Beschäftigtem /Schicht	1 je 8 BesucherInnen (anzusetzen ist die in der Versammlungsstätte höchst zulässige Besucherzahl) und 1 je Beschäftigtem /Schicht
Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 2 Beschäftigte	1 je 2 Beschäftigte

## 13. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 82 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO SH) handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## III. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

### Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können bei dem Amt Breitenburg, Osterholz, 25524 Breitenburg eingesehen werden.

## **Schutz von Bäumen**

Bei Bautätigkeiten in den Wurzelschutzbereichen (= Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m) z.B. bei den Ausrundungen der neuen Planstraße, gelten zudem die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie die ZTV-Baumpflege (2006): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.

## **Bauzeitenreglung**

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Sofern diese Schonfrist nicht eingehalten werden kann, ist in einem Zeitraum von maximal 5 Tagen vor Baubeginn der vom Bauvorhaben betroffene Bereich auf ggf. Vogel- und Fledermausvorkommen zu prüfen und es sind je nach festgestelltem Vorkommen ggf. spezielle Maßnahmen zu ergreifen. Dabei kann es auch sein, dass die Bauausführung zeitlich verschoben werden muss.

## **Waldabstand**

Auf den Waldabstand gem. § 24 Abs. 1 LWaldG wird hingewiesen.

Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Satz 1 gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 63 der Landesbauordnung sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden.

Hauptgebäude, Carports, Garagen, Nebengebäude wie Gartengerätehäuser und ähnliche bauliche Anlagen sind im 30 m-Waldabstand grundsätzlich unzulässig.

Aufgestellt: Rellingen, den 21.09.2023



**danne & nachtmann**

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen

Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73

buer@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de