

# **Gemeinde Hohenhorn**

## **Bebauungsplan Nr. 10 „Östlich und westlich der Straße Twiete“**

### **Teil B – Textliche Festsetzungen –**

Stand: 29.02.2024

#### **I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **1 Art der baulichen Nutzung**

###### **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 BauNVO**

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

##### **2 Maß der baulichen Nutzung**

###### **2.1 Grundfläche baulicher Anlagen**

###### **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 17 und 19 BauNVO**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) dürfen die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschreiten.

###### **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

###### **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO**

2.2.1 Innerhalb des Plangebietes wird die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhenull (m ü. NHN) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).

2.2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 0,5 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 20 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen.

2.2.3 Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf maximal 0,5 m Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der mittleren Höhe des vorgelagerten Straßenabschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche, die das Grundstück erschließt.

**3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**

- 3.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) gilt die offene Bauweise.
- 3.2 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Balkone am Hauptgebäude um 1,5 m überschritten werden.

**4 Grundstücksgrößen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.

**5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist je volle 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Je Wohngebäude sind bis zu zwei Wohnungen zulässig. Eine Doppelhaushälfte zählt dabei als eine Wohnung.

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

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert < 0,7 (z.B. Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigung) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

**7 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**

- 7.1 Die Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

- 7.2 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode durch eine, in der Pflanzliste 1 genannte Art zu ersetzen.

## **II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO S-H**

#### **1 Dachform und -gestaltung**

##### **§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 8 LBO S-H**

- 1.1 Für Hauptgebäude sind als Dachform nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 28 Grad zulässig.

Dachneigungen von Gebäuden, die in weniger als 20 m Abstand zueinander stehen, dürfen höchstens 10 Grad voneinander abweichen.

- 1.2 Als Material für die Dacheindeckung sind Reet, Dachpfannen sowie schieferartige Eindeckungen zulässig. Die Dacheindeckung ist in roten bis rotbraunen, braunen und anthrazitgrauen Farbtönen sowie in den arteigenen Farben des Materials (z.B. Reet) auszuführen.

Hochglänzende Dacheindeckung und andere reflektierende Materialien (ausgenommen Photovoltaik- und Sonnenkollektoren sowie Dachfenster) sind unzulässig.

- 1.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Neigung und Ausrichtung muss der Dachneigung und -ausrichtung entsprechen.

- 1.4 Bei Doppelhäusern sind die gleichen Materialien zu verwenden.

- 1.5 Für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 5,0 m<sup>2</sup> gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude. Ergänzend sind Pultdächer sowie begrünte Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15 Grad zulässig.

#### **2 Gestaltung baulicher Anlagen**

##### **§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 8 LBO S-H**

- 2.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur Mauerziegel-, Klinker- und Verblendmauerwerke sowie Holzfachwerk mit Ziegelausfachung in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Das Holzfachwerk ist in weißen, dunkelbraunen oder anthrazitgrauen Farbtönen zulässig.

Zudem sind Holzfassaden in roten bis rotbraunen sowie in den arteigenen Farben des Materials (z.B. Holz) zulässig.

Ferner sind Fenster zulässig.

- 2.2 Ergänzend sind andere Materialien und Farben bis maximal 20 vom Hundert der jeweiligen Fassadenseite zulässig.

- 2.3 Doppelhäuser sind mit einem einheitlichen Farbton zu versehen.

- 2.4 Für Garagen, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 5,0 m<sup>2</sup> gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

- 2.5 Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen gelten nicht für untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes, wie beispielsweise Wintergärten oder Terrassenüberdachungen.

Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind nur bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Außenwände und Stützkonstruktionen von Wintergärten bzw. Terrassenüberdachungen sind nur in anthrazitgrauen, braunen und rotbraunen Farbtönen zulässig.

### **3 Einfriedung**

#### **§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO S-H**

- 3.1 Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Geschlossene straßenseitige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Stabmattenzäune sind zulässig, aber nicht in Kombination mit Sichtschutzelementen (z.B. eingezogenen Kunststofffolien).

Gabionen sind unzulässig. Hecken dürfen eine Höhe von 1,20 m zur Straße nicht überschreiten. Bei Toranlagen dürfen die Pfeiler 30 cm höher als die Zaunanlage sein und dürfen vollständig geschlossen sein.

- 3.2 Die Höhe von Einfriedungen bemisst sich ab der Oberkante der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche an der zugewandten Straßenbegrenzungslinie des Baugrundstückes.

### **4 Erforderliche Stellplätze**

#### **§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO S-H**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind pro Wohnung mindestens zwei Stellplätze herzustellen.

## **III HINWEISE**

### **1 Artenschutz**

Aus Gründen des Insekten- und Fledermausschutzes sollen im Freien LED-Beleuchtungskörper mit einer Licht-Farbtemperatur von < 3.000 Kelvin eingesetzt werden. Beleuchtung im Bereich von Gehölzstreifen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (LED) sowie einer Ausrichtung nicht in die Gehölzstreifen vorzusehen.

### **2 Gehölzschutz während der Bauarbeiten**

Zum Schutz von Bäumen sind diese im Baubereich durch einen Zaun und/oder durch andere Maßnahmen nach der DIN 18920 zu sichern.

### **3 Denkmalschutz § 15 DSchG**

Wenngleich innerhalb des Plangebietes zunächst keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale vorhanden sind, erfolgt ein Hinweis auf den § 15 Denkmalschutzgesetz zur Sicherung bei Entdeckung eines Kulturdenkmals. „Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des

Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern durch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### **4 Löschwasser**

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und Zuwegungen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

#### **5 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen**

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Amtsverwaltung des Amtes Hohe Elbgeest, Christa-Höppner-Platz 1, 21521 Dassendorf, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

### **IV PFLANZLISTE**

#### **Pflanzliste 1 - Straßenbaumpflanzungen**

Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Amerikanische Roteiche (*Quercus rubra*)

Zerreiche (*Quercus cerris*)