

TEXT (TEIL B)

A) FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

1. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE § 9 (1) 3. BauGB

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser 600 m² und für Doppelhäuser 350 m² je Haushälfte.

2. STELLPLÄTZE § 9 (1) 4. BauGB

Je Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN § 9 (1) 6. BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist bei Einzelhäusern auf 2 Wohnungen und bei Doppelhäusern auf 1 Wohnung je Haushälfte begrenzt.

4. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER § 9 (1) 14. BauGB

Auf den entsprechend festgesetzten Grundstücksflächen ist das Niederschlagswasser durch Einzelanlagen auf jedem Grundstück zu versickern. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird in straßenbegleitenden Mulden versickert.

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

5.1 Ausführung von Oberflächenbefestigungen

Wenn private Zufahrten und Stellplätze befestigt werden, sind wasser- und luftdurchlässige Materialien (z.B. Dränfugenpflaster, wassergebundene Flächen, Kopfsteinpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder großfugiges Pflaster mit Abstandshaltern) zu verwenden.

5.2 Anlage von Knickschutzstreifen

Entlang des vorhandenen Knicks ist zu den Baugrundstücken hin ein mindestens 3 m breiter Knickschutzstreifen anzulegen und zu entwickeln. Der Knickschutzstreifen ist nicht oder nur extensiv zu unterhalten. Wünschenswert ist eine jährliche Mahd zum Ende der Vegetationsperiode im September mit Entnahme des Mähgutes. Nicht gestattet ist die Ablagerung von Rasenschnitt, Kompost oder sonstigen Gartenabfällen. Die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art ist im Knickschutzstreifen unzulässig.

5.3 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind Planflächenstrahler zu verwenden, die das Licht nach unten konzentrieren und wenig Streuwirkung erzeugen. Lichtquellen sind möglichst niedrig anzubringen.

5.4 Schonender Umgang mit dem Boden

Während der Bauphase ist die Verdichtung des Bodens durch Baufahrzeuge gering zu halten. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Bodens wieder herzustellen. Bei den Erdarbeiten ist der Bodenaushub nach Schichten getrennt zu lagern und anschließend wieder fachgerecht einzubauen. Die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) ist zu berücksichtigen.

5.5 Zwischenlagerung und ortsnahe Wiederverwertung des Oberbodens

Oberboden ist abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern. Bodenmieten sollen nicht befahren werden. Bei Lagerung von mehr als drei Monaten während der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz gegen unerwünschte Vegetation und Erosion vorzunehmen. Die Ansaat ist nach DIN 18917 durchzuführen. Durch die Bearbeitung darf der Oberboden nicht verdichtet oder verschmiert werden. Entsprechend sollen bei anhaltend starkem Regen oder bei nassem Boden keine Oberbodenarbeiten durchgeführt werden. Überschüssiger Oberboden ist als wertvolles Naturgut zu erhalten und weiterzuverwenden.

5.6 Verwendung standortgerechter und heimischer Gehölzarten für Vögel und Fledermäuse

Bei geplanten Pflanzungen sind standortgerechte und heimische Gehölzarten zu verwenden, in denen sich eine artenreiche Insektenwelt als Nahrungsbasis für Fledermäuse und Vögel entwickeln kann.

Bei Lagerung von mehr als drei Monaten während der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz gegen unerwünschte Vegetation und Erosion vorzunehmen. Die Ansaat ist nach DIN 18917 durchzuführen. Durch die Bearbeitung darf der Oberboden nicht verdichtet oder verschmiert werden. Entsprechend sollen bei anhaltend starkem Regen oder bei nassem Boden keine Oberbodenarbeiten durchgeführt werden. Überschüssiger Oberboden ist als wertvolles Naturgut zu erhalten und weiterzuverwenden.

- 5.6 Verwendung standortgerechter und heimischer Gehölzarten für Vögel und Fledermäuse**
Bei geplanten Pflanzungen sind standortgerechte und heimische Gehölzarten zu verwenden, in denen sich eine artenreiche Insektenwelt als Nahrungsbasis für Fledermäuse und Vögel entwickeln kann.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

§ 9 (1) 24. BauGB

Für schutzwürdige Nutzungen zwischen der Geesthachter Straße und der 57 dB(A) Isolinie gilt :
Gegen Straßenverkehrslärm ist durch bauliche Vorkehrungen an den Außenbauteilen Schallschutz herzustellen.

Für schutzwürdige Nutzungen zwischen der Geesthachter Straße und der 45 dB(A) Isolinie gilt :
Die Belüftung der Schlafräume ist dadurch sicherzustellen, dass entweder über die Grundrissgestaltung ein Fenster des Schlafrumes an die Lärmabgewandte Seite angeordnet ist oder, falls dieses nicht möglich ist, ein Schalldämm-Lüfter eingebaut wird.

7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) 25. a) BauGB

7.1 Pflanzung von Einzelbäumen an öffentlichen Parkplätzen

An den öffentlichen Parkplätzen sind 9 großkronige Laubbäume standortheimischer Arten zu pflanzen. Bei Abgang ist eine Neupflanzung der selben Art vorzunehmen. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten gemäß grünordnerischem Fachbeitrag.

7.2 Pflanzung von großkronigen Laubbäumen auf den Grundstücken

Je Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum einer standortheimischen Art zu pflanzen. Die Standorte sind variabel wählbar.

Bei Abgang ist eine Neupflanzung der selben Art vorzunehmen.

Zu verwenden sind Arten und Qualitäten gemäß grünordnerischem Fachbeitrag.

B) FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB

1. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

1.1 Dachneigungen

a) Für die Baugrundstücke an der Geesthachter Straße

Für Hauptgebäude sind nur Dächer mit Neigungen von 35° bis 50° zulässig.

Dieses gilt nicht für die dem Hauptgebäude untergeordneten An- und Vorbauten.

b) Für die Baugrundstücke im übrigen Plangebiet

Bei 1-geschossiger Bauweise sind für Hauptgebäude nur Dächer mit Neigungen von 35° bis 50° zulässig. Dieses gilt nicht für die dem Hauptgebäude untergeordneten An- und Vorbauten.

Bei 2-geschossiger Bauweise sind für Hauptgebäude Dächer mit Neigungen ab 15° zulässig.

1.2 Dachformen

a) Für die Baugrundstücke an der Geesthachter Straße

Für Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig

b) Für die Baugrundstücke im übrigen Plangebiet

Für Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer zulässig.

1.3 Materialien und Farben

1.3.1 Außenwände

Zulässig sind nur äußere Wandbekleidungen aus Verblendziegelmauerwerk, Putz oder Holz.

Auf den Baugrundstücken an der Geesthachter Straße ist nur Verblendziegelmauerwerk in den Farben rot oder rotbraun zulässig.

1.3.2 Dacheindeckungen

a) Für die Baugrundstücke an der Geesthachter Straße

Für Hauptgebäude sind nur Ton- oder Betondachziegel in den Farben rot, rotbraun oder anthrazit zulässig.

b) Für die Baugrundstücke im übrigen Plangebiet

Zulässig sind alle Dacheindecken und Farben mit Ausnahme von Blecheindeckungen.

1.4 Dachaufbauten zur Nutzung von Sonnenenergie

Auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sowie von Garagen ist die Aufbringung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zulässig.

1.5 Höhen Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss

Die zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss beträgt maximal 60 cm über der mittleren Höhe der Oberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße im Bereich des jeweiligen Baugrundstückes.

1.6 Firsthöhen

Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 9,00 m über der mittleren Höhe der Oberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße im Bereich des jeweiligen Baugrundstückes.

1.7 Einfriedungen der Grundstücke

Straßenseitige Einfriedungen der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über der Oberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße zulässig.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB

Erhaltung von Knicks § 25 (3) LNatSchG

Die vorhandenen Knicks sind dauerhaft zu erhalten sowie in der für Knicks üblichen Weise zu pflegen und zu unterhalten. Die Knicks sollen etwa alle 10-15 Jahre auf den Stock gesetzt werden.

Im Abstand von 30-50 m sollen mittel- bis langfristig Überhälter gezielt gefördert und erhalten werden. Im Falle eines Abgangs bzw. einer gezielten Rücknahme einzelner Überhälter ist frühzeitig Ersatz-Überhälter zu sorgen. Eine gärtnerische Nutzung der Knicks ist verboten. Hierzu gehört auch die Ablagerung von Kompost, Rasenschnitt oder sonstigen Gartenabfällen sowie die Pflanzung von Ziergehölzen oder -stauden. Während der Bauphase ist ein ausreichender Schutz der Knicks z.B. durch Abzäung zu gewährleisten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.02.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 13.06.2006 bis zum 26.06.2006 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 25.06.2009 bis zum 09.07.2009 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 08.06.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 13.04.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.04.2010 bis zum 28.05.2010 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 20.04.2010 bis