

Text (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (3) BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

Die festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die in der Planzeichnung festgesetzten Geländehöhen. Der Höhenbezug wird für die Grundstücke 1, 15, 16 mit 55,0 m ü. NHN, für das Grundstück 2 mit 55,5 m ü. NHN, für die Grundstücke 3, 14 mit 56,0 m ü. NHN, für Grundstück 13 mit 56,5 m ü. NHN, für Grundstück 4 mit 57,0 m ü. NHN, für die Grundstücke 5, 12 mit 58,0 m ü. NHN, für das Grundstück 11 mit 58,0 m ü. NHN, für die Grundstücke 6, 7, 10 mit 59,0 m ü. NHN, für die Grundstücke 8, 9 mit 59,5 m ü. NHN festgesetzt.

Die Sockelhöhe entspricht der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss und darf max. 0,50 m über dem Höhenbezug für das betreffende Grundstück liegen.

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO.

Auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit min. 2 PKW-Stellplätze herzustellen (§ 84 LBO-SH).

3. Mindestgrundstücksgröße und Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 3 und 6 BauGB

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 600 m².

Es ist max. eine Wohnung je angefangene 650 m² Grundstücksfläche zulässig.

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

Der natürlich gewachsene Geländeverlauf ist im Bereich der unbebauten Grundstücksflächen zu erhalten bzw. nach Abschluss der Bauarbeiten wieder herzurichten. Ausnahmsweise sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einfügung baulicher Anlagen bis max. 0,80 m zulässig. Stützmauern sind nur bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,80 m zulässig.

Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind als Gras- und Krautflur auszubilden und max. zweimal jährlich, nicht vor dem 15. Juli, zu mähen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Die Einsaat von regionalen Saatmischungen mit insektenreichen Blühpflanzen ist zulässig. Versiegelungen jeder Art, Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Anlage von Rückhalteeinrichtungen für unbelastetes Niederschlagswasser sowie hierfür erforderliche Leitungen ist zulässig.

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist eine Knicklücke mit einer Länge von ca. 6 m zu schließen. Der neu anzulegende Knickabschnitt ist mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knick zu bepflanzen. Für den Knickwall wird ein ~1 m hoher Erdwall hergestellt. Die Breiten des Wallfußes und der Wallkrone orientieren sich an den angrenzenden Knicks. Die Wallkrone wird mit einer leichten Mulde versehen.

Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushaltes ist Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken zurückzuhalten.

Dazu

- sind Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) wasserdurchlässig herzustellen und/oder
- das anfallende Oberflächenwasser ist in geeigneten Einrichtungen (Zisternen) zurückzuhalten und zur Gartenbewässerung zu nutzen und/oder
- Dächer von Nebenanlagen (Garagen Carports) sind mindestens extensiv zu begrünen.

Das auf der Fläche für Versorgungsanlagen neu zu errichtende Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten.

5. Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Die mit der Zweckbestimmung Abschirmgrün festgesetzte Grünfläche ist zu mind. 70 % als Vegetationsfläche auszubilden, Versiegelungen jeglicher Art, auch Schotter- und Steingärten, sind darin unzulässig. Je angrenzendes Grundstück ist mind. 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm anzupflanzen.

Die mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün festgesetzte Grünfläche ist zu mind. 70 % als Vegetationsfläche auszubilden, Versiegelungen jeglicher Art sind darin unzulässig.

Die mit der Zweckbestimmung Private Grünfläche festgesetzten Grünflächen sind zu mind. 70 % als Vegetationsflächen auszubilden, Versiegelungen jeglicher Art, auch Schotter- und Steingärten, sind darin unzulässig.

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Grünfläche sind befestigte Flächen (Wege, Plätze) in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Bauliche Anlagen sind hier nur als offener Unterstand ohne seitliche Wände in einer Gesamtgröße von max. 30 m² und einer Höhe von max. 2,70 m, bezogen auf den Höhenbezug des nächstgelegenen Baugrundstückes, zulässig. Aufschüttungen, Abgrabungen und Ablagerungen sind unzulässig. Auf der Fläche sind mind. 11 heimische, standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm anzupflanzen. Die zu pflanzenden Bäume sind mit Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 5 m² zu versehen. Diese sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.

Alle anzupflanzenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

6. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO

Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit gleichwinklig geneigten Dächern mit einer Neigung von 20° bis 50° Dachneigung und einer Dacheindeckung mit roten, braunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Materialien auszuführen.

Glänzende und spiegelnd glasierte Materialien sind nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig. Pultdächer sind nicht zulässig.

Außenwände sind aus Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun oder als gestrichene Holzfassaden herzustellen. Putz in hellen Farben ist im Mischungsverhältnis mind. 80 % weiß, m ax. 20 % Abtönfarbe zulässig. 30 % der Wandfläche können anders gestaltet werden. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Einfriedungen der Vorgärten sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Vorgärten sind min. zu 70 % als Vegetationsfläche auszubilden. Stein- und Schottergärten sind darin unzulässig.

Hinweise

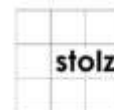
Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen dürfen gemäß §39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Die Baufeldfreimachung und Bebauung müssen zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Offenlandvogelarten ebenfalls außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden. Sollte der Beginn der Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit erfolgen, so ist dies nur zulässig, wenn zuvor von fachkundiger Seite sichergestellt wird, dass die zu bebauenden Flächen nicht von Offenlandbrütern besetzt sind.

Um Beeinträchtigungen potenziell vorkommender Haselmäuse in den Knicks zu minimieren, sind die Rodungen vor der Überwinterungsphase vor dem 15. Oktober durchzuführen. Alternativ kann durch eine gestaffelte Flächeninanspruchnahme (1. Rückschnitt der Gehölze im Winter; 2. Rodung der Stubben erst ab Ende der Überwinterung der Haselmaus, also Ende April) vermieden werden, dass sich noch Tiere im Baufeld aufhalten.

Zum Schutz von Insekten und lichtempfindlichen Fledermausarten sind öffentliche Beleuchtungsanlagen mit LED-Leuchtmitteln auszurüsten.

Gemeinde Wentorf A.S., Bebauungsplan Nr. 13
Auslegungsexemplar gem. § 4a (3) BauGB, GV 20.01.2021



stolzenberg@planlabor.de