

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

I.1. Ausschluss von Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 6 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

I.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I.2.1

Die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf maximal 50 cm (gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück in Grundstücks- und Straßenmitte) betragen.

I.2.2

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) und dem höchsten Punkt des Firstes.

I.2.3

Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) im Erdgeschoss und Oberkante Sparren im Schnitt mit der Außenwandebene.

I.3. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

I.3.1

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Terrassen um max. 25 m² überschritten werden.

I.3.2

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf im Teilgebiet WA 2 durch Stellplätze, Garagen, Carports und deren Zufahrten sowie durch Hofflächen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

I.4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

I.5. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt in allen Wohngebieten 500 m² (inkl. Privater Grünflächen). Für Doppelhäuser beträgt die Mindestgrundstücksgröße 250 m² je Doppelhaushälfte.

I.6. Garagen, Carports und Stellplätze und Nebenanlagen

(§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

I.6.1

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch mit Ausnahme von Einfriedungen nicht auf den privaten Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Von öffentlichen Verkehrsflächen müssen Garagen, Carports und Nebenanlagen einen Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden.

I.7 Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den Flächen mit Einschränkungen für die Bebauung (Sichtdreiecke) dürfen bauliche Anlagen und Anpflanzungen eine Höhe von 0,70 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten.

I.8 Boden- und Gewässerschutz

Auf den Baugrundstücken sind nicht überdachte PKW- Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen aus luft- und wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Der Abflussbeiwert solcher Flächen darf max. 0,6 betragen. Zulässig sind beispielsweise: Pflasterungen mit mindestens 2 cm breiten Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengitterbeläge.

II. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

II.1 Einfriedungen zu den Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; § 84 LBO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind als Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche mind. 1,0 m hohe lebende Laubgehölzhecken (gemessen ab Fahrbahnoberkante) auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen mit Ausnahme der Zufahrten, Zuwegungen und Strecken mit Ver- und Entsorgungsleitungen anzulegen, die dauerhaft zu erhalten sind. Grundstücksseitig sind hinter den Hecken Draht- oder Metallgitterzäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. Ebenfalls zulässig sind max. 1,0 m hohe Friesenwälle oder eine dichte Berankung der Zäune mit mindestens 1 Kletter- oder Schlingpflanzen / lfm auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen.

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

Artenvorschläge:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Feldahorn (*Acer Campestre*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Artenvorschläge Schling- und/oder Kletterpflanzen:

Efeu (*Hedera helix*)
Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii')
Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)

**II.2 Anpflanzfestsetzungen von Bäumen auf privaten Grundstücken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksgröße mindestens ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm) zu pflanzen. Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

Artenvorschläge:

bodenständige Hochstamm-Obstsorten.
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Ahorn (*Acer* in Arten)
Rotdorn und Weißdorn (*Crataegus* in Arten)
Schwed. Mehlbeere (*Sorbus x intermedia*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

**II.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und
Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**

II.3.1

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem Erhalt der landschaftsbestimmenden Baumreihen. Bodenversiegelungen sowie Nebenanlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, sind innerhalb der Flächen unzulässig.

II.3.2

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen im Plangebiet und die Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28/29.02. ausgeführt werden. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

II.3.3

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind für die Grundstücksbeleuchtung in den Wohngebieten WA 2 und WA 3 sowie für die öffentlichen Verkehrsflächen insektenfreundliche Außenleuchten zu verwenden. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen und nach oben und zu den in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenflächen und Bäumen abzuschirmen oder so herzustellen, dass direkte Lichteinwirkungen auf diesen Flächen und auf die Baumkronen vermieden werden.

Hinweis:

Als insektenfreundlich gelten monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich. Möglich sind z.B. „warmweiße“ LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 K oder weniger (maximal 3000 K) oder Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST, NAV oder HPS). Eine weitere Alternative stellen Natriumdampfniederdrucklampen (LS-, NA- oder SOX) dar.

II.4 Erhaltungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Auf der in Teil A - Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt der Strauchhecke sind die Gehölze für Dauer auf einem mindestens 2,0 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Lückige Abschnitte dürfen mit standortgerechten heimischen Sträuchern ergänzt werden.

Auf Festsetzung I.7 Sichtdreiecke wird verwiesen.

Artenvorschläge:

Feldahorn (*Acer campestre*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Rotbuche (*Fagus sylvatica*),
Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Hasel (*Corylus avellana*)
und weitere Arten der regionalen Knickgehölze.

III. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)

III.1 Dächer und Fassaden

III.1.1

Für die Dächer und Fassaden angrenzender Gebäude (Doppelhäuser) sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.

III.1.2

Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht sind allgemein zulässig; Unzumutbare Belästigungen der Nachbarn durch Spiegelungen/Blendung sind zu vermeiden.

III.2 Abgrabungen, Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 LBO)

Sofern Höhenangleichungen erforderlich werden, sind die Geländeübergänge der Privatgrundstücke zu den Nachbargrundstücken bzw. zu den öffentlichen Verkehrsflächen ohne Niveaueversprung in Form einer Abböschung herzustellen.

III.3 Vorgärten

Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind nur für die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen zulässig. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Materialien wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig.

Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten, Hauptgebäuden.

IV. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

IV.1 Wasserschutzgebiet (§ 4 Abs. 1 LWG)

Das Plangebiet liegt in dem Wasserschutzgebiet „Barmstedt“ mit der Einstufung Schutzzone III A.

Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Boden- u. Recyclingmaterial, Bauschutt) ist verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen des Regelwerks 20 der LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) entsprechen. Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen.

Die Verwendung von wassergefährdenden Betonzuschlagstoffen ist unzulässig.

Für Baumaßnahmen an Straßen ist die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag Ausgabe 2002)“ einzuhalten.

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten.

Bei der Errichtung von Erdwärmegewinnungsanlagen kann es in einem Wasserschutzgebiet zu Einschränkungen kommen.

IV.2 Schutz von Bäumen

Im in Teil A - Planzeichnung gekennzeichneten Wurzelschutzbereich (= Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m) der Großbäume sind bauliche Anlagen, Abgrabungen und Aufschüttungen, Leitungsverlegungen nur unter Berücksichtigung der DIN 18920 zulässig.

Es wird zudem auf die Festsetzung II.3.1 verwiesen (Ausschluss von Versiegelungen und Nebenanlagen innerhalb der Maßnahmenflächen).

Bei der Durchführung der Bautätigkeiten sind für Bäume die Eingriffsminimierenden Vorgaben der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", der RAS-LP4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" und der ZTV-Baumpflege (2006) „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.) einzuhalten und umzusetzen.

IV.3 Anfallender Bodenaushub

Der anfallende Bodenaushub soll im Plangebiet verbleiben und in geeigneter Weise wiederverwendet werden. Nicht wieder verbauter Erdaushub ist an anderer Stelle wiederzuverwenden oder nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen.

Aufgestellt: Rellingen, 11.01.2022



Kellerstr. 49 . 25462 Rellingen
Tel.: (04101) 852 15 72
Fax: (04101) 852 15 73
E-Mail: buero@dn-stadtplanung.de
Internet: www.dn-stadtplanung.de