

Teil B –Text –

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Im Baugebiet 1 sind von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig, die Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe), und Nr. 5 (Tankstellen).

1.2 In den Baugebieten 2, 5, 6, 7, 9 + 10 sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.3 In den Baugebieten 2, 5, 6, 7, 9 + 10 können Räume für Freie Berufe (§ 13 BauNVO) nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn damit kein Besucherverkehr verbunden ist.

1.4 In den Baugebieten 2, 5 + 9 sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 1 Wohneinheit zulässig. Untergeordnete Einliegerwohnungen bis max. 30 % der geplanten Wohnfläche können zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Entlang dem Alten Kirchenweg sind Ein- und Ausfahrten ausschließlich an der im B-Plan festgesetzten Stelle zulässig. Zusätzliche Knickdurchbrüche sind ausgeschlossen.

2.2 Grundsätzlich gelten die überbaubaren Flächen nicht im Bereich von festgesetzten Geh- Fahr- und Leitungsrechten. Ausnahmen sind mit Zustimmung des Nachbarn zulässig, soweit dadurch ein Verzicht auf die rückwärtige Bebauungsmöglichkeit verbunden ist.

2.3 Gemäß § 31 (1) BauGB kann in den Baugebieten 2, 5, 7 + 9 die festgesetzte Grundfläche ausnahmsweise bis zu 25 % überschritten werden, wenn keine Aufenthaltsräume in anderen Geschossen im Sinne von § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO geschaffen werden und eine Gebäudehöhe von 5,00 m nicht überschritten wird.

2.4 Die im Baugebiet 10 festgesetzte Tiefgarage darf ausschließlich von der Straße Heidestieg zugefahren werden; die Ausfahrt hat zur Straße Finkenried zu erfolgen. Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB darf bis zur Fertigstellung (Aufnahme der Nutzung) des III. BA (Baukörper am Heidestieg) Ein- und Ausfahrt zur Straße Finkenried erfolgen.

2.5 Die Baugrundstücke der Baugebiete 2, 5 + 9 dürfen bei Teilung eine Mindestgrundstückgröße von 400 m² nicht unterschreiten. Ausnahmsweise kann die Mindestgröße unterschritten werden, wenn das beantragte Vorhaben eine kleinere Grundfläche als zulässig aufweist, und damit eine GRZ von 0.35 eingehalten wird. Dabei darf aber nicht die höchst zulässig festgesetzte Grundfläche überschritten werden.

2.6 In den Baugebieten 2, 5, 6 + 9 darf gemäß § 19 Abs.4 BauGB die festgesetzte Grundfläche (Hauptanlage z.B. GR 105 m²) durch bauliche Anlagen i.S. des § 19 Abs.4 BauNVO um 70 % überschritten werden.

2.7 Im Baugebiet 10 darf einschließlich Anrechnung der Anlagen nach § 19 (4) BAUNVO eine GRZ von 0.55 nicht überschritten werden.

2.8 Nebenanlagen (Gerätehäuschen, Fahrradschuppen etc.) sind in den Baugebieten 1-10 außerhalb der überbaubaren Flächen, nur bis zu einer Größe von 30 m³ zulässig.

2.9 Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung ist ausschließlich über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässig. Ausnahmen von der festgesetzten Lage sind nur zulässig bei Zustimmung der betroffenen beiden Nachbargrundstücke.

2.10 Die in Teil A – Planzeichnung- angegebenen maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhenlage der jeweils angrenzenden Straßenverkehrsflächen.

2.11 Im Baugebiet 1 in den Vorgärten (Knickbereich) zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und der vorderen Baugrenze sind nur offene Stellplätze zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen ist unzulässig. Ausnahmen können nur zugelassen werden bei baulichem und gestalterischem Zusammenhang angebaut an das Hauptgebäude und diesem gestalterisch angepasst ,außerhalb der Kronenbereiche.

3. Anpflanzungen sowie Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

3.1 Geländeaufhöhungen bzw. Abgrabungen innerhalb des Kronenbereichs plus 1,5 m Abstand der, als zu erhaltend, festgesetzten Bäume sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 nur im Bereich von Erschließungsanlagen zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt u. / o. fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.

3.2 Für die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

3.3 Die Kronenbereiche einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der als zu erhaltend festgesetzten Bäume, sind von jeglichen baulichen Nebenanlagen, auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreien und in den Abstandsflächen zulässigen Anlagen, sowie Stellplätzen, Garagen, Carports, Terrassen, Wege und Feuerwehrezufahrten freizuhalten.

3.4 Nicht überbaute Tiefgaragenbereiche sind zu begrünen. Tiefgaragenzufahrten sind mit berankten Pergolen zu überspannen. Sichtbare Außenwände der Tiefgarage sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Oberirdische Stellplatzanlagen sind durch die Pflanzung von Laubhecken einzufassen.

3.5 Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste zu beranken. Im übrigen sind freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. sind in voller Höhe dauerhaft einzugrünen, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind.

3.6 Nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

3.7 Die Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 253 verursachen einen planexternen Ausgleichsbedarf, der durch eine Flächeninanspruchnahme von 3.194 m² als Grünlandextensivierung auf den Grundstück 14/8 der Flur 8, Gemarkung Harksheide kompensiert wird. Ferner durch die Anpflanzung von 10 Bäumen. Den Baugrundstücken der Baugebiete 2,5,6 + 9 wird die vorgenannte Fläche und die Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 i.V. mit Abs. 1a BauGB als Sammelausgleichsfläche zugeordnet.

3.8 Der über den bisherigen Bestand hinaus gehende Eingriff im Baugebiet 10 ist durch die Festsetzungen im Baugebiet auszugleichen. Die Maßnahmefläche ist flächendeckend mit Bäumen und Sträuchern gem Pflanzliste zu begrünen.

3.9 Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten, befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

3.10 Die im öffentlichen Straßenraum festgesetzte Begrünung ist mit großkronigen Bäumen (vg. Pflanzliste) anzulegen. Für jeden Baum ist im Kronenbereich eine offene Vegetationsfläche von mind. 10 qm vorzusehen. Bezüglich der festgesetzten Standorte sind planungsbedingte Abweichungen um 5 m zulässig.

4. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

4.1 Entlang dem Alten Kirchenweg sind zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Verkehrsimmissionen an den der Lärmquelle direkt und seitlich zugewandten Außenbauteilen der straßenbegleitenden Bebauung Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind entsprechend den Lärmpegelbereichen Außenwände, Fenster und Lüftungsanlagen mit den, den Lärmpegelbereichen zugeordneten Schalldämm-Maßen nach der DIN 4109 auszubilden.

4.2 Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen des Lärmpegelbereichs III und höher für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen. Von den vorgenannten Festsetzungen der Zif. 1+2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

5. Erneuerbare Energien / Klimaschutz

5.1 Ausnahmsweise kann bei aktiver Nutzung der Solarenergie durch thermische oder photovoltaische Anlagen die festgesetzte Gebäudehöhe um 1,5 m überschritten werden.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Für die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Einfriedungen sind ausschließlich Mauern im Material des Gebäudes, Holzzäune und Hecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste, in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig. Sichtschutzzäune über 1,50 m Höhe sind nur an den vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Nachbargrenzen, im Rahmen der sonstigen Festsetzungen, zulässig.

6.2 Im Bereich der Grundstückseinfahrten sind Einfriedigungen zur Einhaltung notwendiger Sichtflächen nicht höher als 0.70 m zulässig, auf einer Länge von beidseitig 2,50 m.

Hinweise:

Die geplanten Gehölzmaßnahmen müssen außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist 15.03.-30.09. (§ 34 LNatSchG) stattfinden, um ein Befreiungserfordernis zu vermeiden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietsverordnung Langenhorn / Glashütte.