

Teil B - Text -

Textliche Festsetzung zur Planzeichnung Teil A

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1)1 BauGB)

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 4 (3) 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Bezugspunkt für die First- und Traufhöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die Oberkante, der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.
- 1.3 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt
 - für Einzelhäuser mindestens 400 qm
 - für Doppelhaushälften mindestens 300 qmVon dieser Festsetzung ausgenommen sind die Grundstücke WR5 (Mehrfamilienhäuser) sowie WA2 und WA4 (Reihenhäuser).

2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 2.1 Außerhalb der überbaubaren Flächen (Vorgartenbereiche) sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und die nach Landesrecht genehmigungsfreien Nebenanlagen sowie Garagen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie ausgeschlossen.
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

3 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

- 3.1 In den Planstraßen sind auf den jeweiligen West- und Südseiten Mulden festgesetzt. Die Zufahrten zu Grundstücken, die an diesen Straßenseiten liegen, sind zu bündeln (eine Zufahrt erschließt je zwei Grundstücke).
- 3.2 Ausnahmen vom Verbot der Ein- und Ausfahrt an den Planstraßen Ost und West sind zulässig, wenn zukünftige Baugrundstücke nur an diese Erschließungsstraße angrenzen. In diesen Fällen ist ausschließlich eine Zufahrt pro Grundstück zulässig. Dies gilt auch bei Errichtung eines Doppelhauses.

4 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) 21 BauGB)

- 4.1 Rückwärtige Grundstücke sind über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der rückwärtigen Eigentümer mit einer Mindestbreite von 3,50 m zu erschließen. Für die Abholung der Müllgefäße sind ausreichend große Standplätze im öffentlichen Straßenraum vorzusehen.

5 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB) UND WALD (§ 9 (1) 18 b BauGB)

- 5.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist mit Ausnahme einer Fläche für eine maximal 15 m breite Bautrasse im Bereich der geplanten Erschließungsstraße von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten und vor Baubeginn abzufrieden.
- 5.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist als arten- und krautreiche 2-bis 3-schürige Wiesenfläche zu entwickeln und zusätzlich durch Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste (vgl. Grünordnungsplan) zu gliedern und gegenüber den angrenzenden Wohnbauflächen einzubinden.
- 5.3 Innerhalb dieser Grünfläche sind in den abgegrenzten Spielplatzbereichen Spielpunkte mit einer Nettospielfläche von insgesamt 1.000 qm vorzusehen. Die Spielpunkte sind durch weitere Anpflanzungen zu gliedern.
- 5.4 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiesenfläche“ sind als arten- und krautreiche Wiesenflächen zu entwickeln.
- 5.5 Die geplanten Flächen für Wald in Planzeichnung Teil A sind als naturnahe, standortgerechte Waldbestände zu entwickeln.

6 SCHUTZMASSNAHMEN FÜR BODEN UND WASSERHAUSHALT

- 6.1 Grundstückszufahrten sowie Flächen für den ruhenden Verkehr 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.
- 6.2 Die in den öffentlichen Grünflächen geführten Fuß- und Radwege, sowie der Fußweg zwischen den Gebieten WR 9 und WR 10 sind in wassergebundenem Belag auszuführen. Ein befestigter Schlechtwetterstreifen bis zu einer halben Breite des Weges ist zulässig.
- 6.3 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.
- 6.4 Während der Bauzeit sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und der Vorflut vor Verunreinigungen zu treffen.
- 6.5 Unbelastetes Oberflächenwasser (Regenwasser) ist auf den Grundstücken zu versickern.

7 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

- 7.1 Die Ausgleichsflächen A und C sind als ein- bis zweischürige Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bei zweimaliger Mahd beginnt der erste Mahdtermin ab Juli, bei einmaliger im August/ September. Die Ausgleichsfläche ist gegenüber angrenzenden Nutzungen einzuzäunen.
- 7.2 Als Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe in Knicks wird eine Baumreihe auf einem als Hochstaudenflur zu entwickelnden Pflanzstreifen auf der Ausgleichsfläche A zugeordnet.
- 7.3 Den Eingriffen des Wohngebietes im B-Plan 263 werden die Ausgleichsfläche A (3,24 ha) und die Baumreihe am Nordrand des Flurstücks (0,12 ha) zugeordnet. Die Ausgleichsfläche C (2,52 ha) steht für den Ausgleich für zukünftige Eingriffe anderer Vorhaben zur Verfügung.
- 7.4 Für die Beleuchtung von Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen dürfen nur Natriumdampflampen Verwendung finden. Es sind vorzugsweise niedrige, nach unten strahlende Leuchten zu verwenden.

8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25a+b BauGB)

- 8.1 Die als Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote festgesetzten Gehölze, einschl. eventueller Ersatzpflanzungen sind gemäß der Pflanzliste (vgl. Grünordnungsplan) vorzunehmen.
- 8.2 Neu anzulegende Knicks sind wie folgt herzustellen:
Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mindestens 1,0 m über Gelände herzustellen.
- 8.3 Von den festgesetzten Standorten der Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraßen können ausnahmsweise Verschiebungen um bis zu 5 m zugelassen werden. Die festgesetzte Anzahl ist einzuhalten.
- 8.4 Auf ebenerdigen Gemeinschaftsstellplätzen sind je vier angefangener Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste (vgl. Grünordnungsplan) zu pflanzen. Die Stellplatzfläche ist durch eine Hecke einzufassen.
- 8.5 Auf den Grundstücken der Baugebiete ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (auch hochstämmiger Obstbaum) zu pflanzen. Auf dem Grundstück vorhandene oder mehr als 3 m mit der Krone überhängende benachbarte Bäume können angerechnet werden.
- 8.6 Für alle neu zu pflanzenden Bäume im Straßenraum sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
- 8.7 Schutzdächer von Sammelcarports sind vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft zu begrünen.
- 8.8 Für WA 2 und WA 4 gilt:
Schutzdächer von Garagen sind vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. Wände von Garagen sind in voller Höhe dauerhaft einzugrünen.
- 8.9 Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. sind in voller Höhe dauerhaft einzugrünen.
- 8.10 Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.
- 8.11 Für die an die öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen angrenzenden Einfriedungen sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen (siehe Pflanzliste im Grünordnungsplan), in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig. Sichtschutzzäune über 1,5 m Höhe sind zu den öffentlichen Flächen hin ausgeschlossen.

Hinweis:

Die Schutzvorschriften der DIN 18920 Ausgabe September 1990 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen im Bereich der festgesetzten Bepflanzung zu beachten und einzuhalten.

9 GESETZLICH GESCHÜTZTE KNICKS (§ 25 (3) LNatSchG)

- 9.1 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten durchzuführen. Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch die in der Pflanzliste (vgl. Grünordnungsplan) genannten Arten zu schließen.
- 9.2 Innerhalb der Knickschutzstreifen sind Auffüllungen und Abgrabungen unzulässig.
- 9.3 Auf den Grundstücksflächen sind außerhalb der überbaubaren Flächen im Bereich zwischen Knickschutzstreifen und Baugrenze sind Nebenanlagen, Stellplätze, Wege, Feuerwehrezufahrten sowie Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.
- 9.4 Die öffentlichen Knickschutzstreifen sind als Hochstaudenflur zu entwickeln und zu erhalten.

10 ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG ZU TREFFENDE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 10.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle oder Lärmschutzwände) müssen ein Schalldämm-Maß von DLR > 24 dB (nach der „Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen“ ZTV-Lsw 06) aufweisen.
- 10.2 In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind die Wohn- und Schlafräume sowie die den Gebäuden zugeordneten Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit dies nicht möglich ist, sollte der erforderliche Schallschutz der Wohn- und Schlafräume in den betroffenen Gebäuden durch passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 sichergestellt werden. Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die konkret geplanten Gebäude festzulegen. Hierbei sind zudem für den Schutz von Schlafräumen bei ausreichenden Belüftungsverhältnissen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder ähnliche technische Vorkehrungen zu berücksichtigen.
- 10.3 Auf den Flächen der 1. Baureihe (WA 2 und WA 4) sind Schlafräume und Kinderzimmer auf der Ostseite der Gebäude nicht zulässig.

11 FESTSETZUNGEN BIS ZUM EINTRITT BESTIMMTER UMSTÄNDE (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

- 11.1 Die Bebauung der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA3 sowie der reinen Wohngebiete WR11 und WR13 ist nur zulässig, wenn der Lärmschutz in diesen Bereichen durch die festgesetzten Lärmschutzanlagen sowie durch eine durchgehende Lärmschutzbebauung der allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA4 gewährleistet wird.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Zur Minimierung der Eingriffe bzw. zur Vermeidung einer potentiellen Tötung von Vogelarten sind notwendige Fällarbeiten aus artenschutzrechtlichen Gründen außerhalb der Verbotsfrist zwischen dem 15. März und dem 30. September vorzunehmen, im Hinblick auf den Fledermausschutz ab dem 1. November, soweit Überhälter bzw. Einzelbäume betroffen sind.

Teil D - Text -

Textliche Festsetzung zur Planzeichnung Teil C

1 GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE (§ 25 LNatSchG)

- 1.1 Die durch den Ortsteilverbindungsweg zerschnittenen und verbleibenden Wald- und Biotopflächen sind in ihrem gehölzgeprägten Charakter zu erhalten und zu entwickeln.

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

- 2.1 Die Ausgleichsfläche B ist als ruderaler Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Die Flächen sind mit einer arten- und krautreichen Wiesenmischung anzusäen und gegenüber den angrenzenden Nutzungen abzugäuen.
- 2.2 Entlang der Tarpenbek-Ost sind beidseitig jeweils 10 m breite Streifen auszugäuen, von jeglicher Nutzung frei zu halten und als Gewässerrandstreifen zu entwickeln.
- 2.3 Die linearen Gehölze beidseitig der Tarpenbek-Ost sind zu erhalten.
- 2.4 Dem Ortsteilverbindungsweg wird die Ausgleichsfläche B (0,15 ha) zugeordnet.
- 2.5 Mit dem Bau des Ortsteilverbindungsweges darf erst nach Vorliegen einer rechtskräftigen Waldumwandlungsgenehmigung in Verbindung mit dem Nachweis des Waldersatzes von 0,38 ha begonnen werden.

3 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 3.1 Die Fließgewässerquerung für den Ortsteilverbindungsweg ist so auszugestalten, dass die Durchgängigkeit für die Tierwelt erhalten bleibt.

Es gelten für die Planzeichnung Teil C auch die textlichen Festsetzungen Nr. 5.4, Nr. 6.3, Nr. 6.4, Nr. 6.5, Nr. 7.4 und Nr. 9.1 (siehe Teil B - Text).