

Teil B - textliche Festsetzungen – B 294

Stand: 11.02.2016

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 1.1. In den Baugebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§1 (6) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 2.1. Zur Fläche des Baugrundstücks i.S. von § 19 Abs.3 BauNVO dürfen die von der Bebauung freizuhaltenden privaten Grünflächen mit angerechnet werden. (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
- 2.2. In allen Baugebieten sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB).
- 2.3. Für die Baugebiete ist der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Traufhöhe und Firsthöhe) die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche. Für die über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossenen Grundstücke im Baugebiet 3 gilt der im Bereich der Sackgasse (öffentliche Verkehrsfläche) festgesetzte Höhenbezugspunkt als Referenz. (§ 18 (1) BauNVO) (§ 9 (1)1 BauGB)
- 2.4. Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht aber innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen.

3. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

- 3.1. In den Baugebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze nur auf den vorderen Grundstücksteilen (begrenzt durch die hintere Baugrenze) zulässig. (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)
- 3.2. In den Baugebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports in den Vorgärten in einem Streifen von 3,0 m entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche unzulässig.
- 3.3. Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen sind jegliche baulichen Anlagen – auch gem. § 63 (1) LBO verfahrensfreie Anlagen – sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen nicht zulässig. Auch unterirdische bauliche Anlagen wie z.B. Regenwasserzisternen sind unzulässig. (§ 14 (1) BauNVO)
- 3.4. Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann von der Begrünung der Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports abgesehen werden, wenn diese zu einem Anteil von mindestens 2/3 zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen bzw. Sonnenkollektoren in Anspruch genommen werden.
- 3.5. In allen Baugebieten ist je Grundstück nur eine Zufahrt mit einer Breite von max. 3,5 m zulässig. In den Baugebieten 2 und 3 ist bei der Anlage von Grundstückszufahrten die Funktion der Anlagen zur Straßenentwässerung (Rigolen) zu gewährleisten und gegenüber der Stadt nachzuweisen.

4. Förderung regenerativer Energie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- 4.1. Innerhalb der Baugebiete 1, 3 und 5 sind mindestens 5 m² Solarkollektorfläche zur Warmwassererzeugung je Wohneinheit oder mindestens 10 m² Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung je Wohneinheit zu errichten. Die Errichtung der Anlagenteile ist ausschließlich auf Hauptgebäuden, Nebenanlagen und Garagen sowie auf Gartenhäusern zulässig.

5. **Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 (1) 14 und 20 BauGB)**

- 5.1. Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten, befestigten Flächen, von dem kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- 5.2. Die nicht überdachten Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen – wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung – sind unzulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- 5.3. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mindestens 0,5 m Tiefe auf allen nicht bebauten Flächen wiederherzustellen. (§ 9 (1) 14 BauGB)

6. **Anpflanzen sowie Bindungen zur Erhaltung von Pflanzen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a+b BauGB)**

- 6.1. Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann von der Begrünung der Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports abgesehen werden, wenn diese zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen in Anspruch genommen werden.
- 6.2. Für die in der Planzeichnung als anzupflanzen festgesetzten Bäume sind standortgerechte Laubbäume (vgl. Pflanzliste) zu verwenden. (§ 9 (1) 25 a BauGB)
- 6.3. Für die anzupflanzenden Bäume sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mind. 2,0 m und einer Tiefe von mind. 1,5 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig. (§ 9 (1) 25 a BauGB)
- 6.4. Von den in der Planzeichnung festgesetzten neuen Baumstandorten sind Veränderungen des Standortes bis zu 5,0 m ausnahmsweise zulässig, wenn die Verschiebung aufgrund erforderlicher Zuwegungen oder Grundstückszuschnitten sowie Erstellung von Parkplätzen und Versickerungsanlagen notwendig wird. (§ 9 (1) 25 BauGB)
- 6.5. Die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an der selben Stelle gem. Pflanzliste zu leisten. (§ 9 (1) 25 a u. b BauGB)
- 6.6. Entlang der nördlichen Grenze des Baugebietes 1 und der östlichen Grenze der Baugebiete 1, 2, 3 und 4 sind auf den privaten Grundstücken Gehölzpflanzungen aus Laubgehölzen (vgl. Pflanzliste) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) 25 a BauGB)
- 6.7. Auf den Grundstücken ist in allen Baugebieten je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen (gemäß Pflanzliste).
Diese Festsetzung gilt nicht für die Grundstücke, die über einen Anteil privater Grünflächen zum Knickschutz verfügen.
Für die Grundstücke mit direkter Zufahrt zu Fadens Tannen (westliches Baugebiet 1) gilt, dass die Bäume im vorderen Grundstücksteil zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderen Baugrenze gepflanzt werden müssen (§ 9 (1) 25a und b BauGB).

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

- 7.1. Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen sind jegliche baulichen Anlagen – auch gem. § 63 (1) LBO verfahrensfreie Anlagen – sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen nicht zulässig (§ 14 (1) BauNVO). Auch unterirdische bauliche Anlagen wie z.B. Regenwasserzisternen sind unzulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 7.2. Die Eingriffe des B-Planes 294 verursachen einen Ausgleichsbedarf von 1.894 m². Davon werden über die 1.845 m² großen Knickschutzstreifen im eigentlichen Baugebiet im Faktor 1:0,5 insgesamt 923 m² und 972 m² im Faktor 1:1 auf der B-Plan-internen Ausgleichsfläche in Form von zwei insgesamt 1.030 m² großen Knickneuanlagen nachgewiesen. Für die neuen Verkehrsflächen werden davon 625 m² und für die neuen Bauflächen 1.269 m² beansprucht. Den Eingriffen des B-Plans 294 werden demzufolge Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 2/6 und 2/7 jeweils teilweise, Flur 7, Gemarkung Harksheide zugeordnet. (§ 9 (1) 20 BauGB).

Gestaltungsvorschriften gem. § 92 LBO (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 14 LBO)

1. Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind ausschließlich als Laubgehölzhecken, in die Drahtzäune integriert sein können mit einer maximale Höhe von 1,2 m, zu gestalten (gem. Pflanzliste). Auch zulässig sind naturnah gestaltete sogenannte Friesenwälle.