

Gemeinde Hamwarde Bebauungsplan Nr. 8 "Kirchenkoppel"

Teil B - Textliche Festsetzungen -

Stand: 14.04.2021

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und 4 BauNVO

In den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächen baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 17 und 19 BauNVO

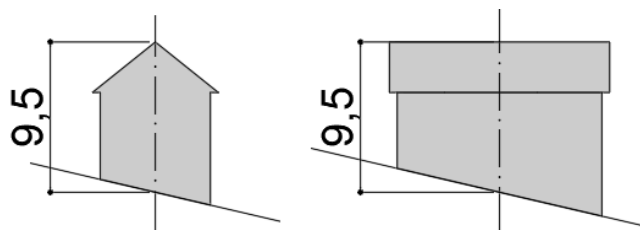
2.1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen am Hauptgebäude bis zu einer Grundflächenzahl von 0,3 überschritten werden.

2.1.2 Innerhalb des Teilgebietes (2) des Allgemeinen Wohngebietes darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen am Hauptgebäude bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 überschritten werden.

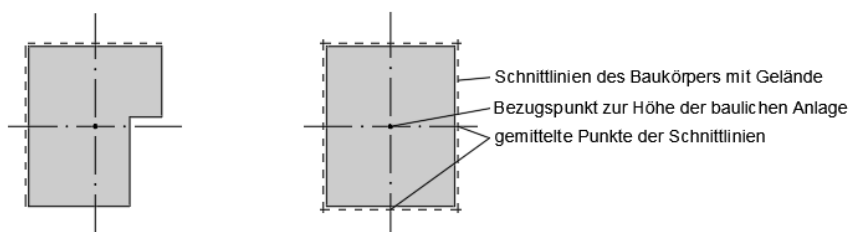
2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

2.2.1 Innerhalb des Plangebietes wird die Höhe baulicher Anlagen in Meter über dem gemittelten Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche als Höchstmaß der baulichen Anlagen festgesetzt.



Bei mehr als zwei unterschiedlich langen Gebäudeseiten sind die beiden längsten Gebäudeseiten zur Ermittlung der mittleren Schnittpunkte mit der gewachsenen Geländeoberfläche anzunehmen.



Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).

- 2.2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 1,5 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 20 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die längste Gebäudeseite 25,0 m nicht überschreiten darf.
- 3.2 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Balkone am Hauptgebäude um maximal 1,5 m überschritten werden.

4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 4.1 Innerhalb der Teilbereiche (1) bis (5) des Allgemeinen Wohngebietes ist je vollen 600 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Wohngebäude sind bis zu zwei Wohneinheiten zulässig. Doppelhäuser stellen eine Gebäudeeinheit dar, so dass je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig ist.
- 4.2 Innerhalb des Teilbereiches (6) des Allgemeinen Wohngebietes ist je vollen 480 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Wohngebäude sind bis zu zwei Wohneinheiten zulässig. Doppelhäuser stellen eine Gebäudeeinheit dar, so dass je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig ist.
- 4.3 Bezugsgröße der Punkte 4.1 und 4.2 ist die Fläche des späteren Grundstückes innerhalb des Allgemeines Wohngebietes und der privaten Grünfläche.
- 4.4 Innerhalb des Teilbereiches (7) des Allgemeinen Wohngebietes sind je Wohngebäude bis zu sechs Wohneinheiten zulässig.

5 Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Gedeckte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

- 6.1 Der in der Planzeichnung festgesetzte Knick (K) ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Der Knick ist gemäß den aktuellen Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz und der Biotopverordnung zu pflegen.
- 6.2 Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortheimische Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, 16/18 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Artenauswahl:

Acer campestre (Feldahorn)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Quercus robur (Stieleiche)

- 6.3 Die zum Erhalt festgesetzten öffentlichen und privaten Gehölzstreifen (G) sind als freiwachsende Hecken dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Gehölzlücken sind mit knicktypischen Straucharten zu schließen. Zur Sicherung einer langfristigen Entwicklung, der Vitalität und der Standsicherheit der festgesetzten Bepflanzung ist die Entnahme einzelner Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen in Abstimmung mit dem zuständigen Fachdienst des Kreises zulässig.

Artenauswahl:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Sambuca nigra (Holunder)

- 6.4 Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölzstreifen (A) sind als freiwachsende Hecken auf einem Erdwall (Höhe 1,0 m, Basis 3,0 m, Kronenbreite 1,0 m) mit standortheimische Baum- und Straucharten anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Artenauswahl:

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Prunus spinosa (Schlehe)
Quercus robur (Stieleiche)

- 6.5 Auf den Baugrundstücken ist je vollen 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 2x verpflanzt, 12/14 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

- 6.6 Die Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 7.1 Innerhalb des Plangebietes ist das auf den Privatgrundstücken anfallende, nicht verdunstete und nicht verwendete Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zur Versickerung zu bringen.
- 7.2 Innerhalb der Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes sind Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten etc.) mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen oder mit Pflastersteinen mit drainfähigen Pflasterfugen herzustellen.
- 7.3 Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen, Garagen und gedeckten Stellplätzen (Carports) mit einer maximalen Neigung bis 15 Grad sind mit Ausnahme der Flächen für Dachterrassen und technischer Aufbauten mit einem Substrataufbau von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen.
- 7.4 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen ist gegenüber dem zum Erhalt festgesetzten gesetzlich geschützten Knick ein vorgelagerter Schutzbereich (S^K) in einer Breite von 5,0 m, gemessen ab der Vorderkante des Wallfußes des Knicks, von gärtnerischer oder sonstiger Nutzung sowie von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten.
Der Schutzbereich ist als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1 x jährlich, frühestens ab dem 01. Juli des Jahres, zu mähen (inkl. Abfuhr des Mähgutes) auf Dauer zu erhalten.
Der Knick ist durch einen blickdurchlässigen Stabgitter- oder Maschendrahtzaun mit einer Höhe von maximal 1,5 m am Knickfuß vom übrigen Baugrundstück zu trennen.
- 7.5 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen ist gegenüber den zum Erhalt festgesetzten Gehölzstreifen ein vorgelagerter Schutzbereich (S^G) in einer Breite von 2,0 m, gemessen ab Vorderkante des Wallfußes des Gehölzstreifens, von gärtnerischer oder sonstiger Nutzung sowie von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten.
Dieser Schutzbereich ist als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1 x jährlich, frühestens ab dem 01. Juli des Jahres, zu mähen (inkl. Abfuhr des Mähgutes) auf Dauer zu erhalten.
Der Gehölzstreifen ist durch einen blickdurchlässigen Stabgitter- oder Maschendrahtzaun mit einer Höhe von maximal 1,5 m am Wallfuß vom übrigen Baugrundstück zu trennen.
- 7.6 Innerhalb der festgesetzten Schutzbereiche für Einzelbäume (S^B) sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume nicht zulässig.

- 7.7 Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist das Fällen und der Rückschnitt von Gehölzen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September nicht zulässig.
- Sofern durch Kartierung nachgewiesen wird, dass in dem betroffenen Gehölz keine Brutvögel vorkommen (Negativnachweis), ist die Baufeldfreimachung oder ein vergleichbarer Eingriff in Gehölze auch in dem genannten Zeitraum möglich. Die Abstimmung ist mit dem zuständigen Fachdienst des Kreises vorzunehmen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO S-H

1 Gestaltung baulicher Anlagen

§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

- 1.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk-, Putz- oder Holzfassaden zulässig.
- 1.2 Ergänzend sind andere Materialien bis maximal 30 vom Hundert der jeweiligen Fassadenseite zulässig.
- 1.3 Holzhäuser in Blockbauweise mit Außenfassaden aus waagrecht übereinander gelagerten und an den Gebäudeecken verzahnten und auskragenden Rundstämmen/-hölzern sind ausgeschlossen.
- 1.4 Für Nebengebäude gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude. Baulich zusammenhängende Baukörper sind mit einer aufeinander abgestimmten Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände auszuführen.

2 Dachform und -gestaltung

§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

- 2.1 Als Dachformen sind für die Hauptgebäude Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 35° bis 50° zulässig. Dieses gilt nicht für die dem Hauptgebäude untergeordneten An- und Vorbauten.
- 2.2 Bei zweigeschossigen Hauptgebäuden sind geneigte Dächer ab einer Dachneigung von 15° zulässig.
- 2.3 Innerhalb des Teilgebietes (7) des Allgemeinen Wohngebietes sind zusätzlich Flach- und Flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° zulässig.
- 2.4 Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind unzulässig.

Baulich zusammenhängende Baukörper sind mit der gleichen Dachneigung, Art und Farbgebung der Dachflächen auszuführen.

- 2.5 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Neigung und Ausrichtung muss der Dachneigung entsprechen.
- 2.6 Für Nebengebäude gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude. Ergänzend sind bei Nebengebäuden extensiv begrünte Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig.

3 Einfriedungen

§ 84 Abs. 1 Nr. 5 LBO S-H

- 3.1 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als standortgerechte, heimische Laubhecken zulässig. Zäune sind an der Straßenseite nur in Verbindung mit einer Laubhecke bis zu einer Höhe von 1,00 m und einem Mindestabstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Eine Kombination von Hecken und Zäunen ist möglich, wenn Zäune auf der zur öffentlichen Fläche abgewandten Seite errichtet werden.

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

- 3.2 Massive Einfriedungen durch Mauern oder Wällen aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern sind umlaufend bis zu einer Höhe von 0,80 m und einem Mindestabstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Im festgesetzten Schutzbereich der Knicks, Gehölzstreifen und zu Bäumen sind keine massiven Einfriedungen zulässig.
- 3.3 Die Höhe von Einfriedungen bemisst sich ab Oberkante des natürlichen Geländes des zugehörigen Baugrundstückes im Bereich der Einfriedung.

4 Erforderliche Stellplätze

§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO S-H

- 4.1 Innerhalb der Teilgebiete (1) bis (6) des Allgemeinen Wohngebietes sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze vorzuhalten.
- 4.2 Innerhalb des Teilgebietes (7) des Allgemeinen Wohngebietes sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze vorzuhalten.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Der in der Planzeichnung festgesetzte Knick ist gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützt. Er ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Der Knick ist gemäß den aktuellen Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz und der Biotopverordnung zu pflegen.

IV HINWEISE

1 Artenschutz

Aus Gründen des Insekten- und Fledermausschutzes ist die Beleuchtung im Freien mit nach unten abstrahlenden LED-Beleuchtungskörpern zu versehen, deren Lichtfarbtemperatur max. 3.000 Kelvin beträgt. Es sind monochromatische Leuchtmittel mit einem schützenden Lichtspektrum zu verwenden.

Eine Beleuchtung der linienhaften Baumstrukturen an den Grundstücksgrenzen ist von April bis Anfang November zu vermeiden. Erforderliche Beleuchtung ist vom Gehölz weg, mit Leuchtkegel nach unten und Blendschutz zu versehen.

2 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Bestehende Bäume, Gehölzstreifen und sonstige Bepflanzungen sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

3 Denkmalschutz § 15 DSchG

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung an die Denkmalschutzbehörde.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400 – und des Arbeitsblattes W 405 des DVGWs sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m³/h für mindestens 2 Stunden.

5 DIN-Normen und sonstige Normen und Richtlinien

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und Normen) können bei der Amtsverwaltung des Amtes Hohe Elbgeest, Christa-Höppner-Platz 1, 21521 Dassendorf, während der allgemeinen Öffnungszeiten und nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.