

Gemeinde Wiershop Bebauungsplan Nr. 2

Teil B - Textliche Festsetzungen -

Stand: 13.06.2022

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

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

- 1.1 Im Mischgebiet sind Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.
- 1.2 Im Mischgebiet sind Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.
- 1.3 Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.
- 1.4 Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächen baulicher Anlagen

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

Im Mischgebiet dürfen die maximal zulässigen Grundflächen der Hauptgebäude durch die Grundflächen von direkt am Hauptgebäude befindlichen Terrassen um bis zu 15% überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

- 2.2.1 Die Oberkante der Hauptgebäude (OK) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut.
- 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 Innerhalb der Mischgebiete MI 1 bis MI 6 definiert sich die abweichende Bauweise als 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 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.

**5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

- 5.1 Innerhalb des Mischgebietes MI 1 ist je volle 850 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.
Je Gebäude sind bis zu zwei Wohnungen zulässig.
Bezugsgröße ist die Fläche des späteren Baugrundstückes innerhalb des Mischgebietes, einschließlich der dazugehörigen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abschirmgrün.
- 5.2 Innerhalb des Mischgebietes MI 2 ist je volle 850 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.
Je Gebäude sind bis zu zwei Wohnungen zulässig.
Bezugsgröße ist die Fläche des späteren Baugrundstückes innerhalb des Mischgebietes, einschließlich der dazugehörigen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abschirmgrün.
- 5.3 Innerhalb des Mischgebietes MI 3 ist je volle 450 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.
Je Gebäude sind bis zu zwei Wohnungen zulässig.
Bezugsgröße ist die Fläche des späteren Baugrundstückes innerhalb des Mischgebietes, einschließlich der dazugehörigen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abschirmgrün.
- 5.4 Innerhalb des Mischgebietes MI 4 ist je volle 800 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.
Je Gebäude sind bis zu zwei Wohnungen zulässig.
Bezugsgröße ist die Fläche des späteren Baugrundstückes innerhalb des Mischgebietes, einschließlich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzstreifen als Sichtschutz".

- 5.5 Innerhalb des Mischgebietes MI 5 ist je volle 230 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.
Je Gebäude sind bis zu vier Wohnungen zulässig.
Bezugsgröße ist die Fläche des späteren Baugrundstückes innerhalb des Mischgebietes, einschließlich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzstreifen als Sichtschutz".
- 5.6 Innerhalb des Mischgebietes MI 6 ist je volle 260 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.
Je Gebäude sind bis zu zwei Wohnungen zulässig.
Bezugsgröße ist die Fläche des späteren Baugrundstückes innerhalb des Mischgebietes, einschließlich der dazugehörigen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abschirmgrün und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzstreifen als Sichtschutz".
- 5.7 Doppelhäuser stellen eine Gebäudeeinheit dar, so dass je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig ist.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb der Mischgebiete MI 1 bis MI 6 sind auf den Baugrundstücken Wegeflächen und Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen oder mit Pflastersteinen mit drainfähigen Pflasterfugen herzustellen.

7 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 7.1 In der öffentlichen Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Erdwall gemäß Ziffer 5.6 in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 anzulegen, dieser mit standortgerechten, gebietseigenen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste gemäß Pflanzenliste 1 der Anlage zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- 7.2 In der privaten Grünfläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist ein Erdwall gemäß Ziffer 5.6 in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 anzulegen, dieser mit standortgerechten, gebietseigenen Sträuchern gemäß Pflanzenliste 1 der Anlage zu bepflanzen und zu einer freiwachsenden Hecke zu entwickeln. Die Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
Fachgerechte Erhaltungsschnitte nach Bedarf im zwei- bis fünfjährigen Turnus sind zulässig.

- 7.3 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- 7.4 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- 7.5 Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" ist außerhalb der Parkplätze und ihrer Zufahrt durch Ansaat mit einem gebietseigenen Saatgut (Regiosaatgut) eine Rasenfläche herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 3 Stück standortgerechte, gebietseigene Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- 7.6 Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" ist an der Grenze zum Mischgebiet MI 4 eine Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

8 Festsetzungen für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

- 8.1 Fassaden der Hauptgebäude sind in Verblendmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Braun, Grau und Weiß zulässig. Ergänzend sind andere Materialien bis maximal 30 vom Hundert der jeweiligen Fassadenseite zulässig.
- 8.2 Holzhäuser in Blockbauweise mit Außenfassaden aus waagrecht übereinander gelagerten und an den Gebäudeecken verzahnten und auskragenden Rundstämmen/-hölzern sind ausgeschlossen.
- 8.3 Baulich zusammenhängende Baukörper sind mit einer aufeinander abgestimmten Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände auszuführen.

9 Festsetzungen für Dächer

§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

- 9.1 Als Dachformen sind für die Hauptgebäude Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 25° bis 50° zulässig. Ebenfalls zulässig sind flach geneigte Dächer bis 20°. Für die dem Hauptgebäude untergeordnete An- und Vorbauten sind Abweichungen von den Dachformen und Dachneigungen für die Hauptgebäude zulässig.
- 9.2 Für Nebengebäude sind Abweichungen von den gestalterischen Festsetzungen für die Dächer der Hauptgebäude aus Ziffer 9.1 zulässig.
- 9.3 Im Mischgebiet sind Dachbegrünungen zulässig.

- 9.4 Auf den Dächern sind Anlagen für Solarenergie zulässig. Die Neigung und Ausrichtung muss der Dachneigung entsprechen.

**10 Festsetzungen für die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 84 Abs. 1 LBO S-H**

- 10.1 Auf den Baugrundstücken ist die Anlage von naturfernen, flächenhaften Kies-, Split- und Schottergärten oder Kies-, Split- und Schotterschüttungen nicht zulässig.
- 10.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

**11 Einfriedungen
§ 84 Abs. 1 Nr. 5 LBO S-H**

- 11.1 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als standortgerechte, heimische Laubhecken zulässig. Zäune zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur in Verbindung mit einer Laubhecke bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Eine Kombination aus Laubhecke und Zaun ist möglich, wenn der Zaun auf der zur öffentlichen Fläche abgewandten Seite errichtet werden. Der Mindestabstand der Laubhecke zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 0,5 m betragen.
- 11.2 Die Höhe von Zäunen bemisst sich ab Oberkante des natürlichen Geländes des zugehörigen Baugrundstückes im Bereich der Einfriedung.

**12 Erforderliche Stellplätze
§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO S-H**

- 12.1 Innerhalb der Mischgebiete MI 1 bis MI 4 sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze vorzuhalten.
- 12.2 Innerhalb der Mischgebiete MI 5 und MI 6 sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze vorzuhalten.

**13 Werbeanlagen auf privaten Baugrundstücken
§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H**

- 13.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 13.2 Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 4,0 m über dem zugehörigen Geländeneiveau nicht überschreiten.
- 13.3 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie angestrahlte Werbeanlagen sind im Mischgebiet unzulässig.
- 13.4 Fremdwerbung ist unzulässig.

III HINWEISE

14 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 mono-chromatische Leuchtmittel mit einem schützenden Lichtspektrum zu verwenden.

Eine Beleuchtung der linienhaften Gehölzstrukturen 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.

15 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.

16 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.

17 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 - IV 334 - 166.701.400 - und der Arbeitsblätter W 405, W 331 und W 400 des DVGWs sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 96 m³/h für mindestens 2 Stunden.

18 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

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.

ANLAGE (zu textlichen Festsetzungen in den Ziffern 7.1 und 7.2)

Pflanzenliste 1

Bäume (Heister, 1 x verpflanzt, 125-150 cm): Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher (Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm): Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)