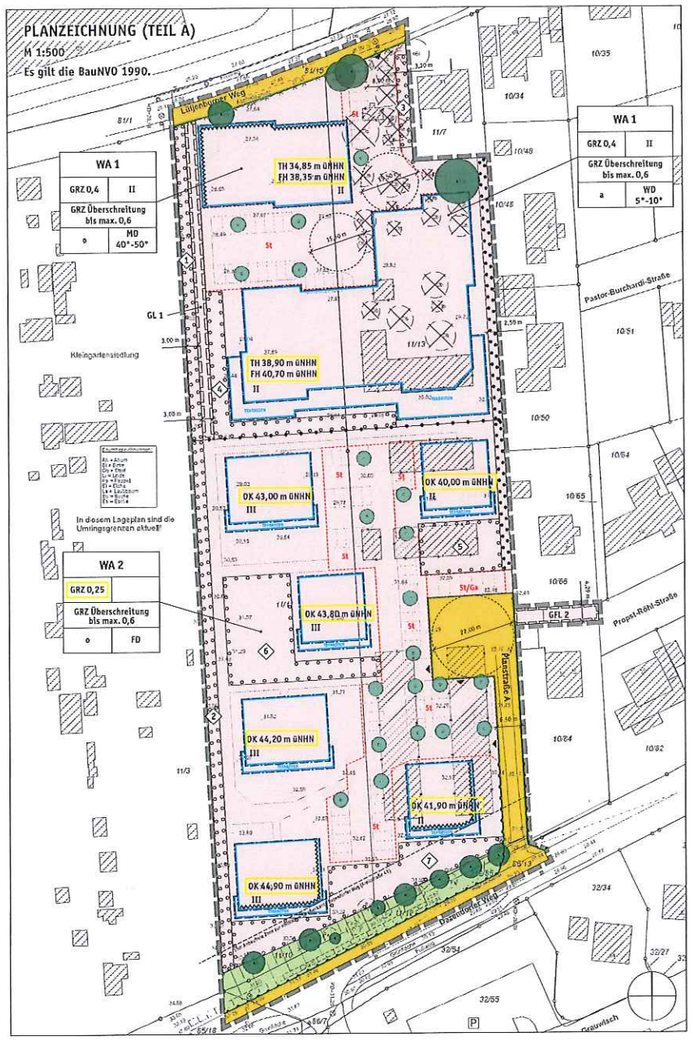
PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1:500

Es gilt die BauNVO 1990.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18-22 BauNVO)

- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß, zum Beispiel 0,4 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- GRZ Überschreitung bis max. 0,6 — Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis maximal, zum Beispiel 0,6 (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- II — zulässige Zahl der Vollgeschosse, zum Beispiel 2 Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- TH 34,30m ÜNHN — Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, zum Beispiel 34,30 m über Normalhöhennull (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; § 18 Abs. 1 BauNVO)
- FH 37,80m ÜNHN — Firsthöhe der baulichen Anlage als Höchstmaß, zum Beispiel 37,80 m über Normalhöhennull (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; § 18 Abs. 1 BauNVO)
- OK 40,00m ÜNHN — Oberkante der baulichen Anlage als Höchstmaß, zum Beispiel 40,00 m über Normalhöhennull (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

- o / a — offene Bauweise / abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- TERRASSEN — Baugrenzen ausschließlich für ebenerdige Terrassen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten
  Zweckbestimmung:
  - St — Stellplätze
  - St/Ga — Stellplätze/Garagen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- G / F / L — mit einem Geh- (G) / Fahr- (F) / Leitungsrecht (L) gemäß Beschriftung und Festsetzung zu belastende Fläche

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Bezeichnungen "1" bis "7" gemäß textlicher Festsetzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gemäß textlicher Festsetzung
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Erhalt von Einzelbäumen

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz: Lärmpegelbereich III (LBP III) gemäß textlicher Festsetzungen

Örtliche Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- WD 5° - 10° — Dachform Walmdach; Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, zum Beispiel 5° bis 10° (§ 84 LBO)
- MD 40° - 50° — Dachform Mansarddach mit Flachdachanteilen; Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, zum Beispiel 40° bis 50° (§ 84 LBO)
- FD — Dachform Flachdach (§ 84 LBO)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Anbauverbotszone zur Kreisstraße 1 S.d. StVlG

Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

- 10/51 — Bestehende Flurstücksgrenze und Flurstücksbezeichnung
- Baum, vorhanden / Baum, künftig fortfallend
- Gebäude und bauliche Anlagen, vorhanden / Gebäude, künftig fortfallend
- 30.18 — Bestehende Geländehöhe bezogen auf NHN, z. B. 30,18 m
- geplante Zufahrten, Wege und Stellplätze (nur zur Information)
- freizuhaltendes Sichtfeld

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gemäß § 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 6 BauNVO; § 4 Abs. 3 BauNVO)

1.2 Nach Text Nr. 1.1 sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 auch Ferienwohnungen und Ferienhäuser gemäß § 13a BauNVO als bestimmte Art der Nutzung eines „Betriebs des Beherbergungsgewerbes" oder eines „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebes" nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 9 BauNVO; § 4 Abs. 3 BauNVO)

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

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten oder Nebenanlagen wie Wege und andere versiegelte Flächen nur bis zu einer Grundflächenzahl der in der Planzeichnung festgesetzten „GRZ-Überschreitung bis max." überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2 Die höchstzulässige Gebäudehöhe regeln die Festsetzungen in der Planzeichnung in Meter über Normalhöhennull.

Bezugspunkte für die Gebäudehöhe sind
- als „Traufhöhe" (TH) der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche,
- als „Firsthöhe" (FH) der höchste Punkt eines geneigten Daches und
- als „Oberkante" (OK) der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Wandaußenfläche mit der Oberkante, d.h. Dachhaut bzw. Attika bzw. Oberkante Aufbauten, eines Gebäudes mit Flachdach.

Die festgesetzten Maße gelten inklusive aller Dachaufbauten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO; § 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit abweichender Bauweise „a" sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze und ihre Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Die Ausführung als Carports oder Garagen ist nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Besucher-Stellplätze auf dem Baugrundstück nach dem Schlüssel je 3 Wohneinheiten 1 Besucher-Stellplatz nachzuweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 2 BauNVO)

4.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Stellplätze und ihre Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Die Ausführung als Carports oder Garagen ist nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze/Garagen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Für die in der Planzeichnung mit „GL 1" bezeichnete Fläche wird
a) ein Gehrecht zugunsten der Anlieger des angrenzenden Grundstücks des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 und
b) ein Leitungsrecht zugunsten der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen für das angrenzende Grundstück des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.2 Für die in der Planzeichnung mit „GFL 2" bezeichnete Fläche wird
a) ein Gehrecht zugunsten der Anlieger des angrenzenden Grundstücks des Allgemeinen Wohngebietes WA 2,
b) ein Fahrrecht zugunsten von Feuerwehr-, Not- und Rettungsfahrzeugen und
c) ein Leitungsrecht zugunsten der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen für das angrenzende Grundstück des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme 1 Fledermäuse der Gebäude

6.1 Der Abriss von Gebäuden darf zum Schutz von gebäudebewohnenden Fledermäusen nur zwischen dem 01.12. und 29.02. durchgeführt werden.
Ein Abweichen von dieser Zeitvorgabe ist nur in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und nur zulässig, wenn ein fachkundiger Fledermaus-Negativnachweis, d.h. eine Kontrolle möglicher Quartiere auf Tiere ohne einen Nachweis, durchgeführt und vorgelegt wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme 2 Fledermäuse der Gebäude und Gehölze

6.2 Für Außenbeleuchtung in den Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind nur Leuchtmittel mit insektenfreundlichem Licht zulässig. Abstrahlung in die Randbereiche mit Gehölzbestand ist zu vermeiden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme 3 Fledermäuse der Gehölze

6.3 Das Fällen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser > 20 cm ist nur im Winterhalbjahr zwischen dem 01.12. und 29.02. zulässig.
Ein Abweichen von dieser Zeitvorgabe ist nur in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und nur zulässig, wenn ein fachkundiger Fledermaus-Negativnachweis, d.h. eine Kontrolle möglicher Quartiere auf Tiere ohne einen Nachweis, durchgeführt und vorgelegt wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme 4 Brutvögel

6.4 Unter Beachtung der Text Nr. 6.1 und 6.3 darf das Fällen, Roden und Beräumen von Gehölzbeständen, der Abriss von Gebäuden und die Baufeldfreimachung von Vegetation zum Schutz von Vögeln nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen dem 15.8. und 28.02. durchgeführt werden.
Ein Abweichen von dieser Zeitvorgabe ist nur in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und nur zulässig, wenn ein fachkundiger Brutvogel-Negativnachweis, d.h. eine Kontrolle möglicher Quartiere auf einen Brutvogelbesatz ohne einen Nachweis, durchgeführt und vorgelegt wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 1 Fledermäuse der Gebäude

6.5 Es sind Ersatzquartiere in Form von 2 Fledermaus-Großraumhöhlen und 5 selbstreinigenden Fledermaus-Flachkästen fachgerecht im zeitlichen Zusammenhang mit den Abriss der Gebäude in direkten räumlichen Umfeld an nahe gelegenen Gebäuden im Siedlungsbereich herzustellen. Es können mehrere Ersatzquartiere an einem Standort angebracht werden. Neben Fledermaus-Höhlenquartieren ist in Standort ein Höhlenkasten für Brutvögel (Meisenkasten) anzubringen, um zu verhindern, dass Vögel die Fledermauskästen besetzen.

Es ist sicherzustellen, dass die Kästen einmal im Jahr gewartet werden (Prüfung auf Schadhaftigkeit, ggf. Ersatz des Kastens, Reinigung, Freischneiden des Anflugraums).

Nach Fertigstellung neuer Gebäude im Geltungsbereich können die Ersatzquartiere fachgerecht umgehängt, d.h. an den neuen Gebäuden angebracht bzw. in die Fassaden eingebaut werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 2 Fledermäuse der Gehölze

6.6 Es sind Ersatzquartiere in Form von 1 Fledermaus-Großraumhöhle und 5 Fledermaus-Höhlenkästen und 5 selbstreinigenden Fledermaus-Flachkästen fachgerecht im zeitlichen Zusammenhang mit der Fällung von Bäumen im direkten räumlichen Umfeld an nahe gelegenen älteren Bäumen herzustellen. Es können mehrere Ersatzquartiere an einem Standort angebracht werden. Neben Fledermaus-Höhlenquartieren ist je Standort ein Höhlenkasten für Brutvögel (Meisenkasten) anzubringen, um zu verhindern, dass Vögel die Fledermauskästen besetzen.

Es ist sicherzustellen, dass die Kästen einmal im Jahr gewartet werden (Prüfung auf Schadhaftigkeit, ggf. Ersatz des Kastens, Reinigung, Freischneiden des Anflugraums).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 3 Brutvögel der Gehölze

6.7 Es sind Ersatzquartiere in Form von 10 Höhlenkästen für Höhlenbrutvögel, davon 7 Stück für Kleinmeisen und 3 Stück für z.B. Gartenrotschwanz, fachgerecht im zeitlichen Zusammenhang mit der Fällung von Bäumen im direkten räumlichen Umfeld an nahe gelegenen älteren Bäumen herzustellen. Meisenkästen aus den Artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 für Fledermäuse (Text Nr. 6.5 und 6.6) können angerechnet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 4 Brutvögel der Gehölze

6.8 Es sind die Anpflanzungen „1" und „2" auf einer Gesamtfläche von 675 m² in Form einer Landschaftshecke aus Blumen und Sträuchern sowie die Anpflanzungen „3" bis „7" auf einer Gesamtfläche von 2.035 m² in Form von lockeren Obstbaumgruppen und Obstbaumreihen als Ersatzlebensräume für Gehölzbrutvögel herzustellen. Die Bepflanzungen sind gemäß Text Nr. 7.3 und 7.4 auszuführen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 5 Brutvögel der Staudenfluren, Brombeeren

6.9 Die Flächen unter den Obstbaum-Anpflanzungen „3" bis „7" auf einer Gesamtfläche von 2.035 m² sind als arten- und blütenreiche Wiesenflächen herzustellen und als Ersatzlebensräume für Brutvögel der Staudenfluren zu entwickeln. Die Wiesen sind extensiv zu pflegen und dürfen zum Schutz von Brutvögeln nicht vor Ende Juli gemäht werden. Die Bepflanzungen sind gemäß Text Nr. 7.4 auszuführen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ein Stück gebietsheimischer Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die planzeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen, Baumanpflanzungen gemäß der Text Nr. 7.2 und 7.3 sowie die planzeichnerisch im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zum Erhalt festgesetzten Bäume können auf die Pflanzvorgabe angerechnet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist zur Begrünung und Gliederung der Stellplätze für je angefangene 4 Stellplätze ein hochstämmiger, mindestens mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe gemäß Gehölzliste 1 zu pflanzen.

Die planzeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen können auf die Pflanzvorgabe angerechnet werden.

Je Baum innerhalb bzw. am Rand befestigter Flächen ist eine Pflanzgrube mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raumes mit einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,0 m mit geeignetem Substrat herzustellen, welches bei Verdichtung zum Erreichen der Tragfähigkeitsanforderungen an den Baugrund der vorgesehenen Verkehrsfläche einen ausreichenden Wasser- und Lufthaushalt für den Baum gewährleistet. Je Baum sind offene Baumscheiben von mindestens 6 m² Fläche herzustellen. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

Die Baumpflanzungen innerhalb bzw. am Rand befestigter Flächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren und Anfahren mit Kfz zu sichern (Rammschutz).

Die Anpflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.3 Die Flächen zum Anpflanzen „1" und „2" sind als landschaftshecke aus Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu entwickeln. In den Flächen zum Anpflanzen
- „1" sind mindestens 5 Solitärgehölze und
- „2" sind mindestens 8 Solitärgehölze

der Qualität
- hochstämmige Bäume, mindestens 16-18 cm Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe oder Stammhürde/-Heister, 3 x verpflanzt, mindestens 150 - 175 cm breit

gemäß Gehölzliste 2 zu pflanzen.

Die westlichen Flächen sind mit Sträuchern der Qualität 2 x verpflanzt, 60/100 cm hoch, in einer Pflanzdichte von 4 Stück je m² gemäß Gehölzliste 2 zu bepflanzen.
Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Vorhandene Sträucher gemäß Gehölzliste 2 können in die Anpflanzung integriert werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.4 Die Flächen zum Anpflanzen „3" bis „7" sind als Obstbaumreihen bzw. Obstbaumreihen anzulegen und zu entwickeln. In den Flächen zum Anpflanzen
- „3" sind mindestens 3 Obstgehölze,
- „4" sind mindestens 7 Obstgehölze,
- „5" sind mindestens 4 Obstgehölze,
- „6" sind mindestens 8 Obstgehölze und
- „7" sind mindestens 9 Obstgehölze

der Qualität
- Obstbaumhochstämme oder -halbstämme, mindestens 10-12 cm Stammumfang, Pflanzabstand 10 – 15 m

gemäß Gehölzliste 3 zu pflanzen.

Die Flächen unter den Obstbaum-Anpflanzungen „3" bis „7" sind als arten- und blütenreiche Wiesenflächen anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.5 Die Dächer von Carports oder Garagen sind dauernaht extensiv zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.6 Für die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1 : 1 und in der Qualität hochstämmiger Laubbaum, 16-18 cm Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe, vorzunehmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7.7 Innerhalb der Flächen mit Bindung für die Bepflanzung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen, dass eine landschaftsnahe aus Bäumen und Sträuchern geschaffen wird. Bei Ersatzpflanzungen für Bäume und Sträucher sind Qualitäten gemäß Text Nr. 7.3 sowie standortgerechte und heimische Gehölzarten gemäß der Gehölzlisten 2 und 3 zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Gehölzarten

7.8 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind bei der Steilplatzbepflanzung gemäß Text Nr. 7.2 folgende Baumarten der Gehölzliste 1 zu verwenden.

Gehölzliste 1: Bäume

Acer campestre - Feld-Ahorn	Quercus robur - Stiel-Eiche
Acer platanoides - Spitz-Ahorn	Sorbus aucuparia - Gemeine Eberesche
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn	Tilia cordata - Winter-Linde
Betula pendula - Hänge-Birke	Ulmus glabra - Berg-Ulme
Carpinus betulus - Hainbuche	Ulmus minor - Feld-Ulme
Prunus avium - Vogel-Kirsche	

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.9 Bei den Anpflanzungen einer Landschaftshecke aus Bäumen und Sträuchern gemäß Text Nr. 7.3 sind folgende Baum- und Straucharten der Gehölzliste 2 zu verwenden.

Gehölzliste 2: Bäume

Acer campestre - Feld-Ahorn	Quercus robur - Stiel-Eiche
Acer platanoides - Spitz-Ahorn	Salix alba - Silber-Weide
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn	Salix caprea - Sal-Weide
Betula pendula - Hänge-Birke	Sorbus aucuparia - Gemeine Eberesche
Carpinus betulus - Hainbuche	Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
Fagus sylvatica - Rot-Buche	Tilia cordata - Winter-Linde
Prunus avium - Vogel-Kirsche	Ulmus glabra - Berg-Ulme
Prunus padus - Gewöhnliche Traubenkirsche	Ulmus minor - Feld-Ulme
Quercus petraea - Trauben-Eiche	

Gehölzliste 2: Sträucher

Acer campestre - Feld-Ahorn	Rosa rubiginosa - Wein-, Apfel-, Zaun-Rose
Carpinus betulus - Hainbuche	Rubus caesius - Kratzbeere
Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel	Rubus fruticosus - Brombeere
Corylus avellana - Gemeine Hasel	Rubus idaeus - Himbeere
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn	Salix aurita - Ohr-Weide
Crataegus spec. - Weißdorn	Salix caprea - Sal-Weide
Euonymus europaea - Europäischer Pfaffenhütchen	Salix cinerea - Grau-Weide
Frangula alnus - Faulbaum	Salix pentandra - Lorbeer-Weide
Hedera helix - Efeu	Salix purpurea - Purpur-Weide
Ilex aquifolium - Stechpalme	Salix repens - Kriech-Weide
Ligustrum vulgare - Liguster	Salix triandra - Mandel-Weide
Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt	Salix viminalis - Korb-Weide
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche	Sorbus aucuparia - Gemeine Eberesche
Prunus padus - Gewöhnliche Traubenkirsche	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Prunus spinosa - Schlehe	Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Rosa canina - Hunds-Rose	

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.10 Bei den Anpflanzungen von Obstbaumwiesen bzw. Obstbaumreihen gemäß Text Nr. 7.4 sind folgende alte, robuste Obstsorten gemäß Gehölzliste 3 empfehlenswert:

Gehölzliste 3: Apfelsorten

Alkmene	Landsberger Renette	Schöner von Boskoop
Angler Borsdorfer	Prinz Albrecht v. Preußen	Wintergoldparäne
Dr. Seeligs Orangeapfel	Roter Boskoop	Holsteiner Cox
Freiherr von Berlepsch	Romenske Kökker	Zegerbräu
Gelbe Schleswiger Renette	Rote Sternrenette	Schöner aus Holstein
Ditmarscher Paradiesapfel	Friesenapfel	Holländischer Prinz
Finkenwerder Prinzenapfel	Bolkenapfel	Sigrie Tillisch
Danziger Kantapfel	Jakob Lebel	Grahams Jubiläumsapfel
altdeutscher Pfannkuchenapfel	Feuerroter Taubenapfel	Weißer Winterstrabonapfel
Roter Taubenapfel	Nathusius Taubenapfel	Geiber Richard
Jessenapfel	Gravensteiner	Dülmener Herbstrosenapfel
Filippas Apfel	Blanker Apfel	

Gehölzliste 3: Birnensorten

Bürgermeisterbirne	Graf Moltke Burte	Jubilrne
Conference	Vereinsdechant	Peters Birne

Gehölzliste 3: Zwetschen, Pflaumen und Renekloden

Wangenheims Frühzwetsche	The Czar	Althans Reneklode
Hauszwetsche	Knoztpflaume	Ericke
Zipatte	Gelbrote Knte	Gelbe Knte
Wurzelechte Altländer Hauszwetsche		

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die benannte DIN-Vorschrift kann in der Gemeindeverwaltung zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

Schutz vor Verkehrslärm

8.1 Zum Schutz der Wohnräumungen vor Verkehrslärm (Straße) müssen an den in der Planzeichnung gekennzeichneten straßennahen Fassadenbereichen mit Lärmpegelbereich III bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude die Außenbauteile von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen so ausgeführt werden, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) gemäß des ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichs III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB) nach DIN 4109:2016-07, Tabelle 7, Schallschutz im Hochbau erfüllen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den geltenden Vorschriften nachzuweisen. Das vereinfachte Nachweisverfahren muss mindestens den grundlegenden Schutzanspruch nach DIN 4109:1989-11 gewährleisten.

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises (Prognose oder Messung) ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallgedämmte Lüftungen

8.2 Bei Neu-, Um- und Ausbauten schutzbedürftiger Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten straßennahen Fassadenbereichen mit Lärmpegelbereich III zum Schutz der Nachtruhe gemäß VDI-Richtlinie 2719 Schlaf- und Ruheräume, an denen ein Außengeräuschpegel von 50 dB(A) nachts überschritten wird, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) gemäß des ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichs III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB) nach DIN 4109:2016-07, Tabelle 7, Schallschutz im Hochbau erfüllt werden.

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises (Prognose oder Messung) ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Außengeräuschpegel (nachts) resultieren.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO)

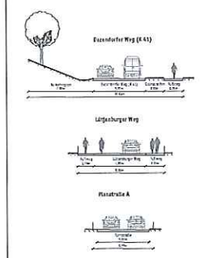
9. Gestalterische Festsetzungen

9.1 In den Baugebieten sind die jeweils im Plan festgelegten Dachformen als Hauptdachformen zulässig. Es bedeutet:
MD - Mansarddächer mit Flachdachanteilen,
WD - Walmdächer,
FD - Flachdächer.

Nebendächer wie Vordächer und Giebel dürfen auch in anderen Dachformen ausgeführt werden.

STRASSENQUERSCHNITTE

M 1 : 200 (Darstellung ohne Normcharakter)



HINWEISE

Regenwasserableitung
Die begrenzten Leitungskapazität des vorhandenen Regenwasserkanals im Lütjenburger Weg darf Regenwasser vom Plangebiet insgesamt nur gedrosselt mit einer Menge von maximal 15 l/s an das städtische Leitungsnetz abgegeben werden. Es sind geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung und ggf. auch Versickerung von Regenwasser auf den Baugrundstücken zu berücksichtigen. Eine Ableitung über den vorhandenen Regenwasserkanal im Dazendorfer Weg scheidet aus, weil dort keine Kapazitäten mehr vorhanden sind.

Baumschutzsatzung
Im Baugenehmigungsverfahren zu beantragende Baumfällungen sind abschließend durch die Anpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 7.1 bis 7.3 des Bebauungsplans ausgeglichen. Es sind keine zusätzlichen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung aufzugeben.

Für erforderliche Baumfällungen auf anderen Flächen, z.B. öffentlichen Verkehrsgrünflächen, gelten die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen und die textliche Festsetzung Nr. 7.6. Anpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 7.1 bis 7.3 können hierfür nicht als Ersatzpflanzungen angerechnet werden.

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I. S. 1298).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), z. letzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO Schl.-H.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-Hol., S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 369).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. Schl.-H., S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 162).

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. Schl.-Hol., S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2017 (GVOBl. Schl.-H. S. 140).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 17.03.2016 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" am .....