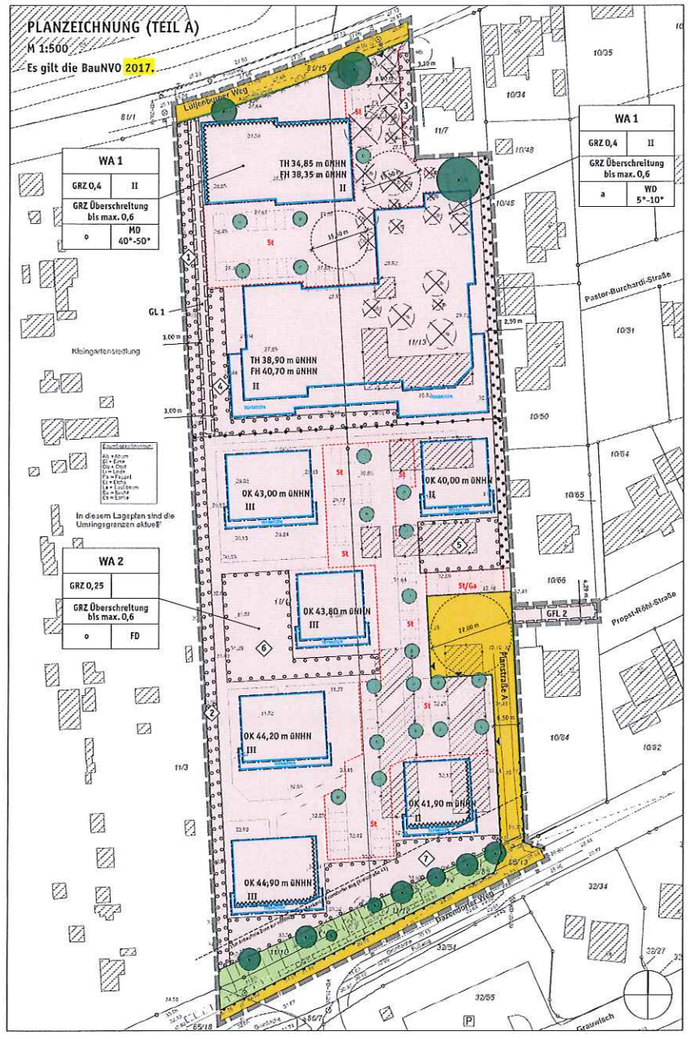
PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1:500

Es gilt die BauNVO 2017.



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)
- Baugrenzen ausschließlich für ebenerdige Terrassen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) — TERRASSEN

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

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 12 BauNVO, § 14 BauNVO) 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 Flachdachanteil; 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 I.S.d. StrWG

Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

- 10/51 — Bestehende Flurstücksgrenze und Flurstückbezeichnung
- Baum, vorhanden / Baum, künftig fortfallend
- Gebäude und bauliche Anlagen, vorhanden / Gebäude, künftig fortfallend
- Bestehende Geländehöhe bezogen auf hNN, 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)

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 links/seitlich 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 Ausbildung 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 Ausbildung 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 01.10. 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 01.10. 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 Berücksichtigung 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 29.02. 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 5 Fledermaus-Höhlenkästen und 5 selbstreinigenden Fledermaus-Flachkästen fachgerecht in zeitlichen Zusammenhang mit den Abriss der Gebäude in direkten räumlichen Umfeld an nahe gelegenen Gebäuden im Siedlungsbereich oder 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).

Nach Fertigstellung neuer Gebäude im Geltungsbereich sind die Ersatzquartiere fachgerecht anzubringt, 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 10 Fledermaus-Höhlenkästen und 5 selbstreinigenden Fledermaus-Flachkästen fachgerecht in 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 in 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 Bäumen 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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 5 Brutvögel der Staudenfluren, Brombeeren

6.9 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. 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 Schattenbaum I. Form eines hochstämmigen Laubbaums 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 in mehrfach 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 geeigneten Substrat herzustellen, welches bei Verdichtung zum Erreichen der Tragfähigkeit darf durch Befahren oder Begehen durch 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 Baumanpflanzungen 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
- Stammbüsche/ Heister, 3 x verpflanzt, mindestens 150 - 175 cm breit gemäß Gehölzliste 2 zu pflanzen.

Die restlichen 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 sind in die Anpflanzung zur Integrieren.
(§ 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 dauerhaft 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 so zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen, dass eine Landschaftshecke aus Bäumen und Sträuchern gesichert 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)

Geh-Bezeichnung
7.8 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind bei der Stellplatzbepflanzung 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
Carpinus betulus - Hainbuche	Salix alba - Silber-Weide
Acer platanoides - Spitz-Ahorn	Salix caprea - Sal-Weide
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn	Sorbus aucuparia - Gemeine Eberesche
Betula pendula - Hänge-Birke	Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
Carpinus betulus - Hainbuche	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 - Europ. 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 Obstbaumreihen bzw. Obstbaumreihen gemäß Text Nr. 7.4 sind folgende alte, robuste Ostsorten gemäß Gehölzliste 3 anzupflanzenorte

Gehölzliste 3: Apfelsorten

Alkmene	Landsberger Renette	Schöner von Boskoop
Angler Borsdorfer	Prinz Albrecht v. Preußen	Wintergoldparäne
Dr. Seeligs Diamantapfelling	Roter Boskoop	Holsteiner Cox
Freiherr von Berlepsch	Romescke Kinker	Zagerbräu
Gelbe Schleswiger Renette	Schöner aus Hasseldorf	Schöner aus Holstein
Ohlmanns Purpurrenapfel	Friesenapfel	Holländischer Prinz
Flieher-werder Prinzenapfel	Belle-apfel	Signe Tillisch
Danziger Kantapfel	Jakob Lebel	Grahams Jubiläumsapfel
altdeutscher Pfannkuchenapfel	Feuerroter Taubenapfel	Weißer Winterstrabenapfel
Roter Taubenapfel	Nathusius Taubenapfel	Goldner Richard
Jessenapfel	Gravensteiner	Dülmener Herbstrosenapfel
Filippas Apfel	Blanker Apfel	

Gehölzliste 3: Birnensorten

Bürgermeisterbirne	Graf Matzke Burte	Jubilirne
Conference	Verehrschant	Peters Birne

Gehölzliste 3: Zwetschen, Pflaumen und Renekloden

Wurgenheims Frühzwetsche	The Czar	Althans Renekode
Hunzewetsche	Kirschpflaume	Krieche
Zipperle	Gelbrote Kreke	Gelbe Krete
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 Wohnnutzungen 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 zu verändergehend 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 Lärmpegelbereiches 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 verwendete Nachweisverfahren muss mindestens den grundlegenden Schutzanforderungen nach DIN 4109-2:2018-01-11 genügen.

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 Lärmpegelbereiches 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)

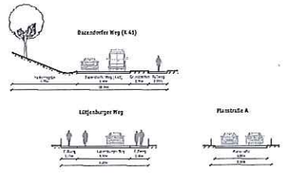
9. Gestalterische Festsetzungen

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
Aufgrund der begrenzten Leitungskapazität des vorhandenen Regenwasserkanals im Lüdenburger Weg darf Regenwasser vom Plangebiet insgesamt nur gedrosselt mit einer Menge von maximal 2,4 l/s an das städtische Leitungsnetz abgegeben werden. Das Drosselvolumen muss gemäß DWAA 117 auf ein 10-jährliges Ereignis bemessen sein. 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.

Grundwasserhaltung
Grundwasserhaltungen sind einem Monat vor Beginn der Arbeiten bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises anzuzeigen.

Einmündungsbereich Planstraße A in die Kreisstraße 61
Die bauliche Gestaltung des unmittelbaren Einmündungsbereiches der Planstraße A in die Kreisstraße 61 ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck abzustimmen.

Hierzu sind dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck entsprechende Detailplanunterlagen, bestehend aus Lageplan i.M. 1 : 250, Höhenplan mit Entwässerungserläuterungen, Regelquerschnitt mit Oberbauaufbauangaben und ein Markierungs- und Beschilderungsplan des Knotenpunktes vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Sichtfelder
Die im Bebauungsplanentwurf eingezeichneten Sichtfelder müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freigehalten werden.

Anlagen an Bundeswasserstraßen
Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirksamkeitsverbindung in Verbindung mit Schiffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampfniederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

**Hinweise für die artenschutzrechtlichen Ausgleichsm